STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN

Bildnachweis: ML-Planung Juli 2019: vom Traberstieg mit Blick auf Bahnhofsgebäude und Kulturdenkmal

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 13-NEU-
14. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG -

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: westlich Bahnhof Bargteheide, nördlich Bahnhofstraße 22, östlich Traberstieg ungerade Nrn. 9 bis 13 und südlich Bahnhofstraße 8/12

Inhalt: Seite:

1. Allgemeines
   a) Verfahrensablauf ..... 3 - 6
   b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz ..... 7 - 9

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
   a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung ..... 10 - 12
   b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung ..... 13 - 16

3. Inhalt des Bebauungsplanes
   a) Inhalt des Bebauungsplanes ..... 17 - 21
   b) Maßnahmen des Klimaschutzes 22

4. Erschließungsmaßnahmen
   a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr ..... 23 - 26
   b) Ver- und Entsorgung ..... 27 - 33

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen ..... 34 - 37

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes
   a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes ..... 38 - 40
   b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft
      Eingriffs- und Ausgleichsregelungen ..... 41 - 47
   c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen ..... 48 - 50

7. Bodenschutz
   a) Vorsorgender Bodenschutz ..... 51 - 54
   b) Nachsorgender Bodenschutz außerhalb des Plangebietes 55

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 55

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten 56

10. Hinweise ..... 57 - 60

11. Tabellarische Zusammenstellungen
   a) Flächenermittlung / Flächenverteilung 61
   b) Bisherige Planung 61
   c) Neue Planung ..... 62 - 63

12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide 64

13. Flächennutzungsplan – neu - 29. Änderung - durch Berichtigung 65

Vermerk: Beschluss über die Begründung 66

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung zur
14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-neu-
Stand: 30.08.2019

Schalltechnische Untersuchung zur 14. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 13-neu-
der Stadt Bargteheide, Stand 30. August 2019
-Nachtrag
Stand 04. März 2020

Lairm Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Artenschutzrechtliche Prüfung
Stadt Bargteheide
B-Plan 13 -neu-14.Änderung und Ergänzung-
Stand: 12.11.2019

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Fachbeitrag zur Erschließungsplanung
im B-Plan Nr. 13-neu-14.Änd.+Erg.
Stand: 13.09.2019

Ergänzung zum Fachbeitrag
zur Erschließungsplanung im
im B-Plan Nr. 13-neu-14.Änd.+Erg.
Stand: 31.03.2020

Petersen & Partner
Beratende Ingenieure GmbH
Köpenicker Straße 63
24111 Kiel

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Mai 1997 den Gesamtaufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 gefasst.

Aus dem Gesamtaufstellungsbeschluss sind für den Bereich der Rathausstraße sowie angrenzender Bereiche zwischenzeitig die Bebauungspläne Nr. 13 –neu- 4. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 11. Februar 2003, Nr. 13 –neu- 5. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 22. Juli 2003, Nr. 13 –neu- 6. Änderung und Ergänzung, rechtswirksam seit dem 19. September 2000, Nr. 13 –neu- 7. Änderung, rechtswirksam seit dem 24. April 2001, Nr. 13 –neu- 8. Änderung, rechtswirksam seit dem 13. Dezember 2005, Nr. 13 –neu- 9. Änderung, rechtswirksam seit dem 27. Juni 2006, Nr. 13 –neu- 10. Änderung, rechtswirksam seit dem 28. November 2006 und Nr. 13 –neu- 11. Änderung rechtswirksam seit dem 02. Oktober 2007 aufgestellt.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- soll den Bereich zwischen „Utspann“ und dem Stadthaus am Tater Teich umfassen. Hierzu ist eine erste städtebauliche Konzeption erarbeitet. Ein konkretes Aufstellungsverfahren ist jedoch noch nicht eingeleitet.

Die 13. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- ist rechtswirksam seit dem 21. Juli 2009.

Die vorliegende 14. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- wird aufgestellt für einen Bereich westlich des Bahnhofes Bargteheide, nördlich Bahnhofstraße 22, östlich Traberstieg ungerade Nrn. 9 bis 13 und südlich Bahnhofstraße 8/12 um den hier bereits bestehenden Parkplatz umzugestalten und neu zu strukturieren. Darüber hinaus sollen die Verkehrsabläufe zum Traberstieg neu geführt werden, zusätzliches Parkplatzangebot für sonstige für diesen Bereich vorgesehenen Nutzungsstrukturen geschaffen sowie im Bereich der Bahnhofstraße beidseitig hinreichend leistungsfähige Busbahnsteige parallel zur Fahrbahn angelegt werden, unter Verknüpfung und Vernetzung mit den angrenzenden verkehrlichen Strukturen. Hierbei ist im erforderlichen Umfang planerisch Rücksicht auf das nunmehr als unbewegliches Kulturdenkmal eingetragene Gebäude Bahnhofstraße 20, inmitten des Plangebietes gelegen, zu nehmen. Des Weiteren ist das Grundstück des denkmalgeschützten Gebäudes als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen – Schank- und Speisewirtschaft; Servicepoint sowie Funktionsräume im Zusammenhang mit der Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – festgesetzt.

Der zuständige Ausschuss für Plannng und Verkehr hat in seiner Sitzung am 08. August 2018 den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Mit Beschluss des Ausschusses vom 06. Juni 2019 erfolgte ein Beschluss zur Anpassung des Planinhaltes, insbesondere bezüglich der Berücksichtigung des Grundstückes Bahnhofstraße 20 mit dem eingetragenen Kulturdenkmal.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2b) aufgearbeitet. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 15. August 2018 im Stormarner Tageblatt. Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 06. Juni 2019 bestand das Erfordernis der erneuten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses unter Berücksichtigung der Anpassung des Planinhaltes und der Planungsziele. Dieser ergänzte Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 23. September 2019 im Stormarner Tageblatt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 28. März 2019 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 28. März 2019 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Darüber hinaus erfolgte am 06. Juni 2019 ein weiterer Beschluss zur Anpassung des Planinhaltes, insbesondere zur inhaltlichen Berücksichtigung des Gebäudes Bahnhofstraße 20 als eingetragenes Kulturdenkmal.

Mit Schreiben vom 19. September 2019 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.4 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. November 2019.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 01. Oktober 2019 bis zum 08. November 2019 einschließlich. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im Stormarner Tageblatt am 23. September 2019. Sie ist unter Amtliche Bekanntmachungen unter dem Link www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung auf der Homepage der Stadt Bargteheide einsehbar gewesen.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01. Oktober 2019 bis zum 08. November 2019 im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter dem Link www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung erfolgte im Stormarner Tageblatt am 23. September 2019.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 05. März 2020 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 14. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 05. März 2020 abschließend gebilligt.

Die Bürgermeisterin ist durch die Stadtvertretung beauftragt den Flächennutzungsplan (29. Änderung) zu berichtigen.

Übersicht Plangeltungsbereich 1 : 2.500

I. Allgemeines
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Für den betreffenden Bereich ist mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der städtebauliche Inhalt und die betreffenden Darstellungen letztmalig neu geordnet worden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für die Grundstücke südlich Bahnhofstraße 8/12 Wohnbaufläche aus. Der südliche Plangebietsbereich westlich der Bahnhofstraße ist bereits als Fläche für das Parken von Fahrzeugen dargestellt.

Diese bisher dargestellte Wohnbaufläche südlich Bahnhofstraße 8/12 soll nunmehr zur Berücksichtigung des eingetragenen Kulturdenkmales des Gebäudes Bahnhofstraße 20 als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen - Schank- und Speisewirtschaft; Servicepoint sowie Funktionsräume im Zusammenhang mit der Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – dargestellt werden. Um das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan zu sichern, ist hierzu die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung vorgesehen, die unter Ziffer 12 dieser Begründung wiedergegeben wird.

Die Stadt geht davon aus, dass hiernach das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes durch die Berichtigung gegeben ist.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500, der umfangreich topographisch ergänzt worden ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung soll der hier bereits bestehende Parkplatz umgestaltet und neu strukturiert werden, um die Verkehrsabläufe zum Traberstieg neu zu führen, zusätzliches Parkplatzangebot und sonstige dem Standort angemessene Nutzungsstrukturen zu schaffen und darüber hinaus im Bereich der Bahnhofstraße beidseitig hinreichend leistungsfähige Busbahnsteige parallel zur Fahrbahn anzulegen unter Verknüpfung und Vernetzung mit den angrenzenden verkehrlichen Strukturen. Das Grundstück Bahnhofstraße 20 ist hierbei als Sonstiges Sondergebiet in die Umstrukturierung zu integrieren.

Durch diese Erweiterungen und Umgestaltungen ergeben sich Eingriffe in den vorhandenen Großgrünbestand der Einzelbäume und dem Freiflächenbereich der ehemaligen kleinen Regenwasserrückhalteanlage, die zwischenzeitig rückgebaut und verfüllt worden ist.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1:25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 15, die Flurstücke 35/123, 35/121, 35/120, 115/20 tlw., 115/9 tlw., 115/28 sowie 35/140 tlw., 282 tlw. und 284 tlw., die unter Ziffer 11a) Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4.590 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Sonstiges Sondergebiet – Schank-+ Speisewirtschaft u.s.w. –**
  mit einer Fläche von ca. 332 qm

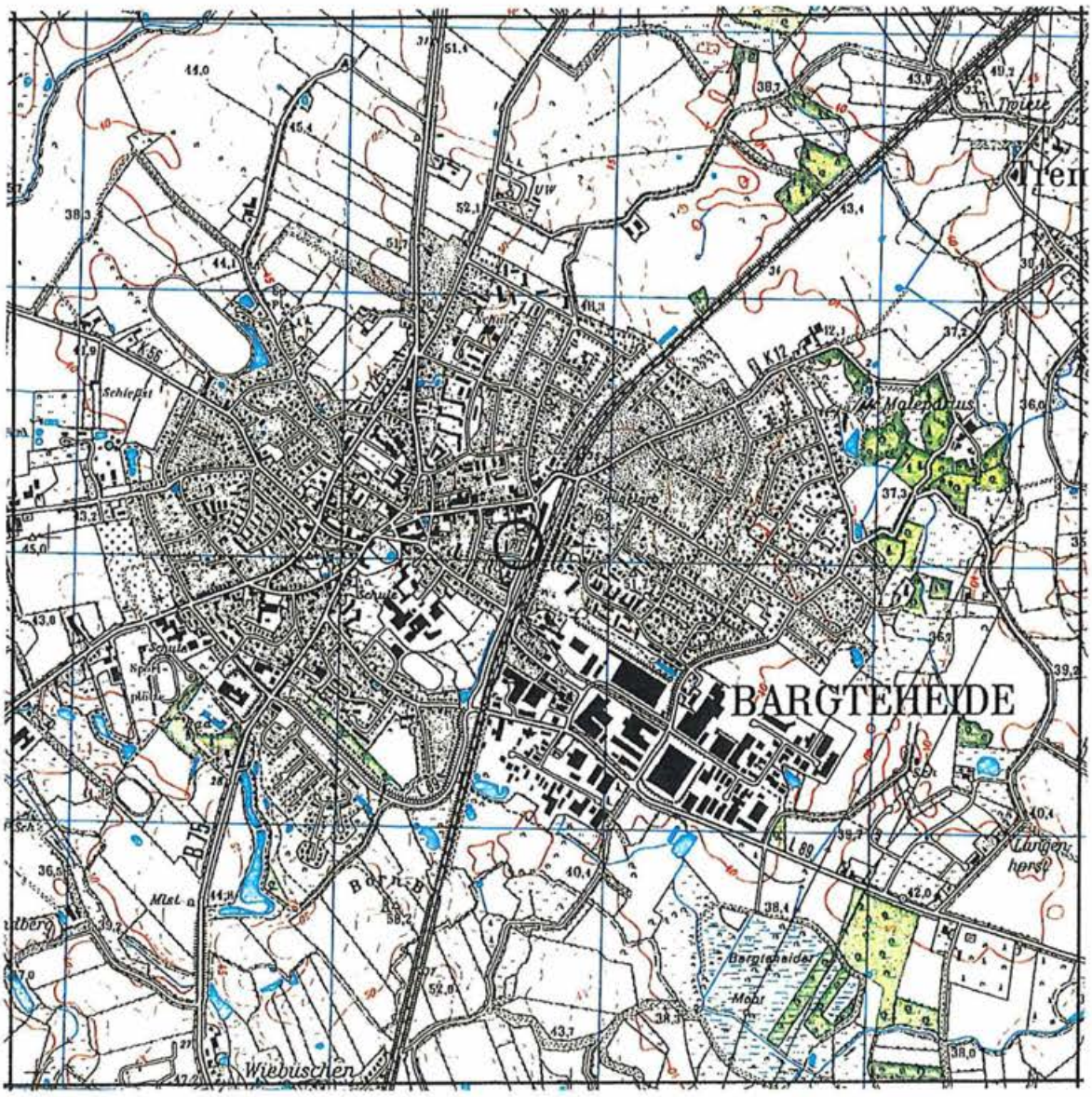
- **Als Straßenverkehrsfläche**
  mit einer Fläche von ca. 1.716 qm

- **Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-**
  - öffentliche Parkfläche -
  mit einer Fläche von ca. 2.542 qm

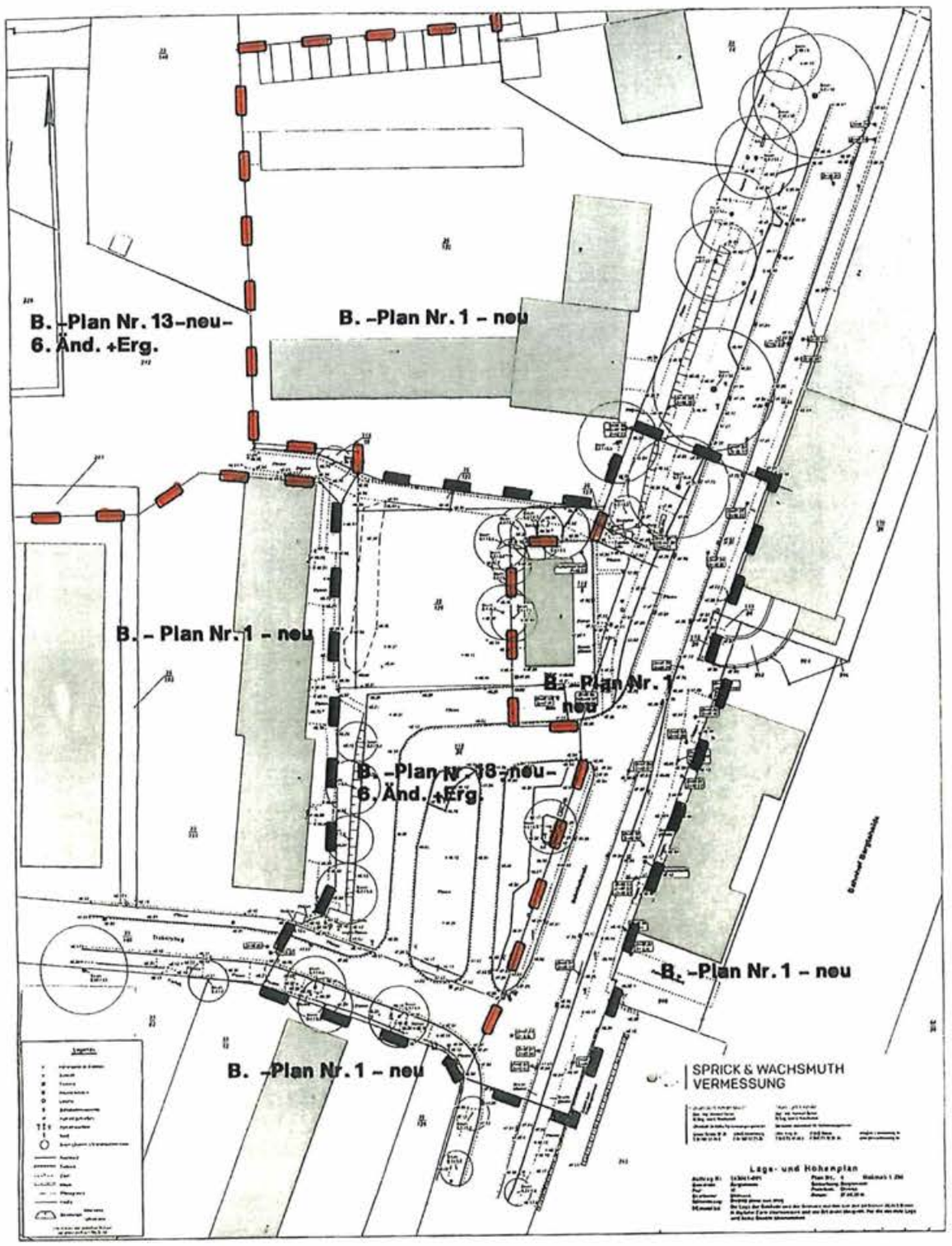
4.590 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Übersicht des Plangebietes mit Abgrenzung der bisher hier geltenden Bebauungspläne:
Bebauungsplan Nr. 1-neu- und Bebauungsplan Nr. 13-neu-6. Änderung und Ergänzung



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- – 14. Änderung und Ergänzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche und verkehrstechnische Neuordnung des Bahnhofumfeldes auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck. Hier war bisher die Führung der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) mit ihren Seiteneinrichtungen entlang dem Bahnhofsgebäude mit dem Bebauungsplan Nr. 1 – neu – festgesetzt. Darüber hinaus beinhaltete dieser Bereich eine Grünfläche – Parkanlage -, innerhalb derer eine kleinere Regenwasserrückhaltung als Teich integriert war. Das Gebäude Bahnhofstraße 20 war bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bisherige kleinere Regenwasserrückhalteanlage war seit längerem technisch nicht mehr erforderlich, sodass sie bereits rückgebaut wurde und sich hier nur noch eine Grünfläche befindet.

Zwischenzeitig ist von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege das Gebäude Bahnhofstraße 20 als unbewegliches Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen worden. Von daher ist das Gebäude aus städtebaulicher Sicht auf Dauer in seiner äußeren Gestalt zu erhalten.

Aktuell besteht für die Stadt Bargteheide das Erfordernis, diesen Bereich, insbesondere unter dem Aspekt künftiger Mobilität, neu zu konzipieren. Hierbei wird die Bahnhofstraße dem Grunde nach wie bisher geführt. Es ist jedoch vorgesehen, durch Ergänzungen der Fahrbahn und Einrichtung hinreichend breiter Busspuren eine deutliche Verbesserung dieser Nahverkehrseinrichtungen zu ermöglichen. Für die westlich der Bahnhofstraße befindlichen Flächen des Plangebietes einschließlich der Einmündung des Traberstieges in die Bahnhofstraße erfolgt dann die Umgestaltung zur Berücksichtigung heutiger Anforderungen der an diesem Standort zusammen kommenden Mobilitätsanforderungen. Neben den technischen Anforderungen der Umgestaltung sollen hier auch Ideen aus dem durchgeführten Stadtdialog in die Konzeptionierung einfließen.

Es ergeben sich hiernach folgende Planungsziele, wie sie aus den bisherigen Beschlussfassungen wie folgt übernommen sind:
Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide für das Gebiet: westlich Bahnhof Bargteheide, nördlich Bahnhofstraße 22, östlich Traberstieg ungerade Nrn. 9 bis 13 und südlich Bahnhofstraße 8/12 soll der hier bereits auf der Westseite der Bahnhofstraße bestehende Parkplatz umgestaltet und neu strukturiert werden, um die Verkehrsabläufe zum Traberstieg neu zu führen, zusätzliches Park- und Stellplatzangebot zu schaffen für hier zusammenkommende verschiedenste Bereiche der innerstädtischen Mobilität und darüber hinaus im Bereich der Bahnhofstraße beidseitig hinreichend leistungsfähige Busbahnsteige parallel zur Fahrbahn der K12 anzulegen unter Verknüpfung und Vernetzung mit den angrenzenden verkehrlichen Strukturen. Hierbei sind auch Bereiche mit Aufenthaltsfunktionen zu berücksichtigen. (unter Ziffer 10) Hinweise – sind zu ÖPNV wichtige Hinweise für die künftige Planung aufgeführt)

Der Fahrbahnbereich der Bahnhofstraße (K12) ist als Straßenverkehrsfläche nach Ziffer 6.1 der Planzeichenverordnung festzusetzen einschließlich der Abgrenzung durch eine Straßenbegrenzungslinie anf der Westseite. Die übrigen Flächen des Plangebietes, westlich der Bahnhofstraße (K12) liegend, sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche - nach Ziffer 6.3 der Planzeichenverordnung zu entwickeln, ohne jede weitere inhaltliche Differenzierung durch zusätzliche Planzeichen. Es sind jedoch für diesen Bereich der öffentlichen Parkfläche textliche Festsetzungen aufzunehmen, abgeleitet aus dem Stadtdialog und bezogen auf das Plangebiet, die für die Ausgestaltung dieser öffentlichen Verkehrsfläche im Zusammenhang mit einer gesonderten Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus ist durch textliche Festsetzung eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzunehmen, nach der die westliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße (K12) verschoben werden kann, wenn die künftige Ausbauplanung der Bahnhofstraße (K12) mit den Busspuren und der Fahrbahn dieses erfordert.

Mit Beschlnss der Stadtvertretung vom 05. März 2020 soll geprüft werden, ob sich die Straße Traberstieg in eine Fahrradstraße umwidmen lässt. Aus diesem Grunde werden die bisherigen Planungsziele zu den Verkehrsflächen wie folgt ergänzt:
Von Seiten der Stadt wird geprüft, inwieweit eine Umwidmung der Straße Traberstieg als Fahrradstraße möglich und zulässig ist in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden. Ein aktuelles Ergebnis liegt derzeit nicht vor. In der Ausgestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche- ist dann das Ergebnis zu berücksichtigen.
Diese Ergänzung der Planungsziele berühren nicht die Grundzüge der bisherigen Planung.

Das Flurstück 115/9 der Flur 15, Gemarkung Bargteheide, mit dem Gebäude Bahnhofstraße 20 ist zum Erhalt des als Denkmal geschützten Gebäudes als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 der Baunutzungsverordnung festzusetzen mit folgenden Zweckbestimmungen: Schank- und Speisewirtschaft; Service Point sowie Funktionsräume im Zusammenhang mit der Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –öffentliche Parkfläche-. Diese Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung und weitergehenden textlichen Festsetzungen präziser zu definieren. Die zulässigen Nutzungen sind auch gemischt und in unterschiedlicher flächenhafter Gewichtung zulässig.

Mit der Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen für den Bereich der Bahnhofstraße als Straßenverkehrsfläche und für den Bereich der westlich angrenzenden Flächen bis hin zu den Baugrundstücken als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, hier über die Durchführung eines Ideenwettbewerbes für den Bereich der öffentlichen Parkfläche dann gesonderte Ausbauplanungen die Verkehrsführung im Bereich der Bahnhofstraße zu optimieren und innerhalb der westlich angrenzenden Flächen die hier vorgesehenen Strukturen und Nutzungserfordernisse zu entwickeln und zu vernetzen. Hieraus ergeben sich jedoch besondere Anforderungen aufgrund des Erhalts des Gebäudes Bahnhofstraße 20 als unbewegliches Kulturdenkmal und der erforderlichen Sicherung der hierzu bereits vorhandenen Stellplätze.

Funktional sind besondere Nutzungsvorgaben für das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 vorgesehen, die eine langfristige Nutzung des Gebäudebestandes ermöglichen. Aus diesem Grunde erfolgte hierzu die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit dem hieraus resultierendem Ausschluss schützenswerter Nutzungen.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich insbesondere im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – eine deutliche Anhebung des künftigen Versiegelungsanteiles. Insgesamt ergibt sich eine Erhöhung der künftigen Vollversiegelung von ca. 1.030 qm gegenüber dem bisherigen Versiegelungsbestand von ca. 3.310 qm.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine größere Anzahl vorhandener Einzelbäume. Aufgrund der getroffenen flächenhaften Festsetzungen ist damit zu rechnen, dass max. 11 vorhandene Einzelbäume künftig entfallen. Im Zuge der gesonderten Ausbauplanung zur Gestaltung des Bahnhofsumfeldes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Ersatzbäume zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes integriert werden können. Hierbei wird auch geprüft, inwieweit vorhandene Einzelbäume in die Gestaltung der Verkehrsflächen einbezogen werden können und somit dann ein Erhalt möglich ist. Diese Prüfung ist jedoch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Gestaltungsplanung vorbehalten.

Die künftige Ausgestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche – und auch der verbleibende Randbereich der Straßenführung der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) soll somit auf der Grundlage einer gesonderten Gestaltungsplanung mit zugehöriger Verkehrsplanung entwickelt und festgelegt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die abschließende Prüfung auf möglichen Schallschutz „dem Grunde nach" aufgrund der Veränderungen der bestehenden Verkehrswege.

Unter Berücksichtigung dieser vorstehend beschriebenen Aspekte als Gründe, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Planung, wird von Seiten der Stadt dieser Bereich zur Umstrukturierung und Umgestaltung vorgesehen, unter besonderer Berücksichtigung des eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmals mit dem städtebaulichen Ziel, hier eine zukunftsfähige Lösung der hier zusammen kommenden Mobilitätsaspekte zu entwickeln.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
b) Abprüfung nach §13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 14. Änderung und Ergänzung soll eine innerstädtische Umgestaltung auf der Westseite des Bahnhofgebäudes, den Bereich der Bahnhofstraße und die hier westlich angrenzenden Flächen umfassend, erfolgen mit dem Ziel, die hier zusammen kommenden künftigen Mobilitätsanforderungen dieses zentralen Standortes der Stadt erfüllen zu können und zukunftsfähig zu machen. Die hier umzusetzenden Planungsziele sind bereits zuvor unter Ziffer 2a) umfangreich erläutert.

Die getroffenen flächenhaften Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind bewusst nicht differenziert strukturiert, um über gesonderte Ausbauplanungen die notwendigen Gestaltungsspielräume zu erhalten. Lediglich die städtebaulichen Vorgaben zum Erhalt des eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmales des Gebäudes Bahnhofstraße 20 sind mit differenzierten Nutzungsvorgaben als Sonstiges Sondergebiet mit einer sehr differenzierten Zweckbestimmung festgelegt.

Für den Erhalt des eingetragenen Kulturdenkmales ist dieses entsprechend gemäß Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet und umfassend mit einer Baulinie versehen. Die Nutzungsvorgaben zur Geschossigkeit, zur höchstzulässigen Firsthöhe und zur höchstzulässigen Grundfläche sind aus dem Gebäudebestand abgeleitet. Die zulässigen Nutzungsvorgaben der Zweckbestimmung ermöglichen zum einen eine Weiternutzung im Rahmen derzeit bestehender Baugenehmigungen aber auch eine Umnutzung in Richtung von Funktionen im Zusammenwirken mit der Bahnnutzung bzw. Nutzungen, die sich aus den Mobilitätsanforderungen in diesem Bereich ergeben.

Die bisherigen städtebaulichen Vorgaben für das Plangebiet sind daher als nicht mehr zielführend für die städtische Entwicklung anzusehen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt.

- Das Plangebiet setzt sich aus mehreren unterschiedlichen großen Flurstücken zusammen. Das Plangebiet ist für den Bereich der Bahnhofstraße bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, ohne Differenzierung von Fahrbahn, Fußwegen u.s.w. Das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 ist bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem zulässigen Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Der Bereich des Traberstieges ist hier gleichfalls als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Die derzeitigen Flächen des ruhenden Verkehres sind als Parkplatz festgesetzt und nördlich hiervon angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – mit der Integration einer kleinen Regenwasserrückhalteeinrichtung, die jedoch bereits seit einigen Jahren nicht mehr besteht und rückgebaut worden ist.

  Dies soll nunmehr in nur noch drei Strukturen insgesamt gegliedert werden:
  Der Erhalt des eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmales als Sonstiges Sondergebiet; der Bereich der Bahnhofstraße mit den zugehörigen Seitenflächen als Straßenverkehrsfläche und der übrige westlich liegende Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – als eigentlicher Umgestaltungsraum.

  Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile betrifft die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes ca. 4.590 qm.

Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit dem denkmalgeschützen Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 keine wesentlichen Veränderungen des Versiegelungsanteiles durch die Neuplanung ermöglicht. Veränderungen des Versiegelungsanteiles sind jedoch insbesondere in der westlichen Teilfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – vorgesehen.

  Auf den 3 Teilbereichen des Plangebietes, für den Gebäudebestand sowie die hinzukommenden Versiegelungen der Verkehrsflächenbereiche, ergeben sich nachfolgend aufgelistete Flächenanteile der neu zulässigen Grundfläche bzw. Verkehrsflächen.

- **Zulässige Grundfläche sowie versiegelte Verkehrsflächen (abgeleitet aus den Tabellen 11a bis 11c)**

- Sonstiges Sondergebiet (SO I o)	
GR	128 qm
- öffentliche Verkehrsfläche	
Straßenverkehrsfläche	1.739 qm
öffentliche Parkfläche	2.408 qm
zulässige Grundfläche und Verkehrsfläche	4.275 qm

Hiernach werden voraussichtlich insgesamt ca. 4.275 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Sonstigen Sondergebietes sowie den beiden öffentlichen Verkehrsflächenbereichen versiegelt.

Die zulässige Gesamtgrundfläche von 4.275 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche und der künftig versiegelten Verkehrsfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 78,6 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

- **Zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung sowie versiegelte Verkehrsflächen**

- Sonstiges Sondergebiet (SO I o)	
GR	128,0 qm
zulässige Überschreitung (50 %)	64,0 qm
- öffentliche Verkehrsfläche	
Straßenverkehrsfläche	1.739,0 qm
öffentliche Parkfläche	2.408,0 qm
zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung	4.339,0 qm

Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitung mit 4.339 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen mit 4.339 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 78,3 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

Aus den beiden bisherigen Ursprungsbebauungsplänen ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits bisher zulässige Vollversiegelung von ca. 3.310,2 qm einschließlich der bereits bisher zulässigen Überschreitung der Grundfläche mit 50 % und unter Berücksichtigung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt gemäß Tabelle 11c) ca. 4.339,0 qm Vollversiegelung. Hieraus ergibt sich eine deutliche Zunahme der Gesamtvollsiegelung von ca. 1.028,8 qm insgesamt. Hiernach kann festgestellt werden, dass sich im Grundsatz durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der bisher festgesetzten Verkehrsflächen ergeben. Die Zunahme begründet sich in Versiegelungsanteilen auf den bisherigen Grünflächen bzw. Flächen der rückgebauten Regenwasserrückhalteanlage. der bisher bzw. künftigen Gesamtversiegelung ergibt.

Ergebnis:
Der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche bzw. versiegelter Verkehrsfläche nicht überschreitet.

Des Weiteren:

- Mit dem Bebauungsplan werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung im Sinne des § 2 Absatzes 1 Satz 1 Ziffer 3 UVPG als Beschluss nach § 10 des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden sollen.

  Bei diesen Vorhaben handelt es sich nicht um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen bzw. Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bereits verbindlich überplant, teilweise bereits baulich umgesetzt und hat darüber hinaus eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm. (Nr. 18.7 der Anlage 1 Liste „UVP- pflichtige Vorhaben")

  Darüber hinaus treffen auch die Nrn. 18.4, 18.8 und 18.9 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben" auf den Bebauungsplan nicht zu.

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB)

Fazit:
Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen kann der Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Verkehrsfläche nicht überschritten wird.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplau der Innentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht vollständig gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan – neu - 29. Änderung – durch Berichtigung. In dem zugehörigen Ursprungsflächennutzungsplan –neu- ist die verbleibende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und zum Erhalt des eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmales wird der Bebauungsplan aufgestellt.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch Fortfall von sonstigen Vegetationsflächen in den bisherigen Randbereichen der Stellplatzanlage und der nördlich liegenden öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – einschließlich rückgebauter Regenwasserrückhalteeinrichtung sowie die umfangreiche Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Gesamtversiegelung von künftig ca. 4.339 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Dieses Ergebnis bedeutet eine Zunahme der bisher zulässigen Vollversiegelung von ca. 1.028,8 qm. Ein städtebaulicher Ausgleich erfolgt hierfür nicht.

  Dies betrifft auch das Erfordernis zum Fortfall von bis zu 11 vorhandenen Einzelbäumen, für die jedoch eine Ersatzpflanzung aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehen ist. Soweit möglich sind hierfür auch Ersatzbäume im Bereich der künftigen öffentlichen Parkfläche zu integrieren. Darüber hinaus ist im Zuge der gesonderten Gestaltungsplanung zu prüfen, inwieweit vorhandene Einzelbäume erhalten werden können, wobei sich dann eine entsprechende Reduzierung der Ersatzbäume ergibt.

- Sich ergebender artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch die vorstehenden Regelungen nicht betroffen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sind auszugleichen bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf geeignete Art und Weise zu sichern.

- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse festgelegt sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes
a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung umfasst das Gebiet: westlich Bahnhof Bargteheide, nördlich Bahnhofstraße 22, östlich Traberstieg ungerade Nrn. 9 bis 13 und südlich Bahnhofstraße 8/12. Es wird an seiner Ostseite durch das bestehende Bahnhofsgebäude und Zugangseinrichtungen zu den Gleisen sowie im nördlichen Teil durch einen größeren Gebäuderiegel begrenzt und umfasst den Bereich der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße). Im Süden bildet der Traberstieg die Grenze und im Westen und Norden sind es die größeren Gebäudekomplexe mit Geschosswohnungsbau sowie einem Hochhaus. In dieses Plangebiet eingebunden ist das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20, das zwischenzeitig eingetragenes unbewegliches Kulturdenkmal geworden ist und in seiner äußeren Substanz dem Denkmalschutz unterliegt. Der südliche Teil, westlich der Bahnhofstraße, umfasst die hier vorhandenen Flächen von Parkplätzen und Taxiständen u.s.w. Im Nordwesten befindet sich derzeit noch eine Grünfläche, innerhalb derer sich eine kleine Regenwasserrückhaltung befand, die technisch nicht mehr benötigt und bereits vor Jahren rückgebaut wurde.

Das Plangebiet ist, bezogen auf die Flächen des ruhenden Verkehres westlich der Bahnhofstraße einschließlich des nördlichen Grünbereiches, bisher durch den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6.Änderung und Ergänzung verbindlich überplant. Das Bestandsgebäude sowie der Bereich der Bahnhofstraße sind mit dem Bebauungsplan Nr. 1 -neu- verbindlich überplant. Zum Nachvollzug wird auf eine Übersicht mit Abgrenzung der bisherigen Plangebiete unter Ziffer 1b) der Begründung verwiesen.

Diese städtebaulichen Zielvorgaben für diesen Bereich sind zwischenzeitig nicht mehr aktuell und es ist vorgesehen, ausgehend von den grundlegenden Strukturen, hier neue Strukturen und Nutzungsvorgaben zu entwickeln, die insbesondere aktuelle Anforderungen der Mobilität an diesem innerörtlichen zentralen Bereich berücksichtigen und Ideen aus dem durchgeführten Stadtdialog einbinden. Hierbei sind dann die Anforderungen zum Erhalt des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 20 einzubinden.

Es ist mit der vorliegenden Planung vorgesehen, nur die grundlegenden Vorgaben festzulegen. Aus diesem Grunde ist der Bereich der zu optimierenden Bahnhofstraße, insbesondere bezüglich der Busverkehre, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und die hieran westlich angrenzenden Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme des Grundstückes Bahnhofstraße 20, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche -. Für diese beiden Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen sollen dann keine weiteren differenzierten Vorgaben festgelegt werden. Auf der Grundlage eines durchzuführenden Ideenwettbewerbes, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen über eine gesonderte Gestaltungs- und Ausbauplanung dieser Bereiche die endgültigen baulichen Maßnahmen und Erschließungen durchzuführt und festgelegt werden.

Dies führt dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Plangebiet in drei Bereiche gegliedert wird, das Sonstige Sondergebiet mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude Bahnhofstraße; der Bereich Bahnhofstraße als Straßenverkehrsfläche im Osten und die auszugestaltende öffentliche Parkfläche im Westen.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.590 qm.

Für den Bereich der Bahnhofstraße ist es vorgesehen, die bestehenden Busspuren bzw. Busbuchten erheblich zu erweitern und angemessen zu verbreitern, einschließlich einer notwendigen Verbreiterung der Fahrbahn zwischen diesen Busspuren. Darüber hinaus ist der Traberstieg sowie die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung in der Nordwestecke des Plangebietes auf geeignete Art und Weise wie bisher mit der Bahnhofstraße zu vernetzen.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher in bestehende Regenwasserkanäle. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich durch die begrenzte Zunahme der versiegelten Flächen keine unvertretbaren Abflussverschärfungen in den vorhandenen Kanalsystemen ergeben. Sie sind nach derzeitigem Kenntnistand leistungsfähig, diese zusätzlichen Mehrmengen des Oberflächenwassers aufzunehmen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt dann über vorhandene Leitungssysteme des bestehenden westlichen Siedlungsbereiches der Stadt in Richtung regionaler Vorflutsysteme des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

Innerhalb des Planzeichnungsausschnittes sind insgesamt 32 Einzelbäume aufgemessen. Hiervon befinden sich insgesamt 18 Einzelbäume innerhalb des Plangebietes, wovon bis zu 11 Einzelbäume mit einem Kronendurchmesser bis zu 9 m, insbesondere für die Ausgestaltungsmaßnahmen im Bereich der künftigen öffentlichen Parkfläche, entfallen werden. 7 vorhandene Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt.

Um ein Mindestmaß an Ausgleich für diesen Verlust von bis zu 11 Einzelbäumen zu erreichen, ist der festgestellte artenschutzrechtliche Ausgleich zu berücksichtigen, nach dem entfallende Einzelbäume im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind. Hiernach ist durch Text das Anpflanzen von bis zu 11 Einzelbäumen als Ersatzpflanzung aus artenschutzrechtlichen Gründen zu sichern. Im Zuge der Ausgestaltungsplanung der künftigen öffentlichen Parkfläche ist dann zu prüfen, wie viele der festgelegten Einzelbäume erhalten und in die Ausgestaltung integriert werden können.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes mit dem geschützten Bestandsgebäude, dem Bereich der Bahnhofstraße als Straßenverkehrsfläche und hiervon westlich liegenden Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche– wiedergegeben.

Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Schank- und Speisewirtschaft; u.s.w.
Aufgrund der zwischenzeitig erfolgten Eintragung des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 20 als unbewegliches Kulturdenkmal im Sinne des § 5 des Denkmalschutzgesetzes besteht das Erfordernis, die festzulegenden Nutzungsvorgaben zum einen auf die bisher zulässige Nutzung des Gebäudes abzustellen, um es als Bestand sichern zu können, aber auch die Möglichkeit zu schaffen, hier Nutzungsstrukturen zu entwickeln, die funktional mit den neuen städtebaulichen Zielen in diesem Bereich auf der Westseite des Bahnhofes korrespondieren. Hierzu erfolgte bereits eine Zwischenabstimmung mit übergeordneten Fachbehörden.

Die Bauflächen des Baugrundstückes Bahnhofstraße 20 sind als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO festgesetzt mit nachfolgenden Zweckbestimmungen: Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen – Schank- und Speisewirtschaft; Servicepoint sowie Funktionsräume im Zusammenhang mit der Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche–. Zu der vorstehenden Zweckbestimmung sind durch Text weitergehende differenzierende Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Das Bestandsgebäude ist als eingetragenes unbewegliches Kulturdenkmal gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet.

Für das Baugrundstück des Sonstigen Sondergebietes ist eine grundstücksbezogene Baufläche durch Baulinien, das Bestandsgebäude umfassend, festgesetzt. Die Bebauung ist mit nur einem Vollgeschoss festgesetzt, ohne jedes weitere Geschoss.

Hierüber kann ein Erhalt der vorhandenen besonderen Gebäudestruktur auf Dauer gesichert werden. Die zulässige Firsthöhe ist hierbei mit + 4,5 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

Die Bauweise ist für das Baugrundstück als offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Zweckbestimmungen sind Wohnungen auf diesem Baugrundstück nicht vorgesehen.

Für die Nutzung des Bangrundstückes ist die zulässige Grundflächen (GR) mit 128 qm festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche um max. 50 vom Hundert überschritten werden darf. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung des festgelegten Maßes mit 50 vom Hundert zulässig, wenn es sich um Bereiche mit gastronomischer Freiflächennutzung handelt.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Straßenverkehrsfläche Bahnhofstraße
Der Bereich der Bahnhofstraße bis zur künftigen westlichen Abgrenzung der hier künftig vorgesehenen durchgehenden Busspur ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die Busbuchten den Erfordernissen genügend zu verbreitern auf 3,0 m. Die dazwischen geführte Fahrbahn der Bahnhofstraße beträgt derzeit 6,0 m. Sie ist zwischen den beiden Busspuren auf 6,5 m Breite zu erweitern und auf der Westseite durch eine weitere Busspur in 3,0 m Breite abzugrenzen. (siehe Ziffer 10) Hinweise –ÖPNV)

Die konkrete Umgestaltung und daraus resultierende Verbesserung der Verkehrsabläufe in der Bahnhofstraße ist im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Gesamtplanung zur Umgestaltung endgültig festzulegen. Aus diesem Grunde ist hierzu auch eine Ausnahme aufgenommen, als dass die auf der Westseite der Bahnhofstraße festgesetzte Straßenbegrenzungslinie für mögliche Ausbauerfordernisse der Bahnhofstraße um weitere 0,5 m überschritten werden darf. Es werden somit dem Grunde nach nur die erforderlichen Flächen durch Festlegung der Straßenbegrenzungslinien vorgenommen.

Die endgültige Ausgestaltung ist der besonderen Ausbauplanung vorbehalten, insbesondere auch in Abstimmung und mit Zustimmung der übergeordneten Fachbehörden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche -
Der Bereich des Plangebietes westlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße ist mit Ausnahme des Flurstückes 115/9 mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – festgesetzt. Unter Einbeziehung des bisherigen Teiles des Traberstieges, am südlichen Plangebietsrand gelegen, ist eine Um- und Neugestaltung vorgesehen, die die aktuellen und künftigen Mobilitätsanforderungen berücksichtigen soll aber auch den Umgebungsbereich des Bahnhofes gestalterisch aufwertet bis hin zu integrierten Aufenthaltsfunktionen. Hierbei ist die Funktion des zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 20 funktional zu integrieren, um hier insbesondere eine deutlich Aufwertung zu erreichen.

Da mit der vorliegenden Planung keine weitergehenden städtebaulichen Festsetzungen zur Nutzungsdifferenzierung dieser besonderen Verkehrsfläche vorgesehen sind, soll dies erst über eine gesonderte Ausbauplanung geschehen, wo insbesondere die für diesen Bereich definierten Planungsziele umzusetzen sind, soweit es die hier begrenzten Flächen ermöglichen. Hierzu wird auf die mit Beschluss vom 06. Juni 2019 deutlich erweiterten Planungsziele verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird jedoch verzichtet. Sie sind wiedergegeben unter Ziffer 2a) der Begründung. (siehe Ziffer 10) Hinweise –ÖPNV)

Allgemein zu
- Straßenverkehrsfläche Bahnhofstraße
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche –

Zu den derzeit vorhandenen Abläufen der Bewegungen der Fußgänger bzw. der Bewegungen der Fußgänger und Radfahrer in Bezug auf das Erreichen der Gleisanlagen der Bahnlinie Hamburg/Lübeck und der künftigen Fußgängerführung und deren Verläufe bei Einrichtung der S4-Linie Richtung Hamburg nur noch über den Bahntunnel sowie den zu berücksichtigenden Schwerpunkten zur Ausgestaltung der Bahnhofstraße und der westlich angrenzenden öffentlichen Parkfläche ist eine Übersicht vom Ing. Büro Petersen & Partner, Kiel, mit Stand vom 03.07.2019, nachfolgend wiedergegeben.

In dieser Übersicht ist mit kleineren roten Pfeilen dargestellt, dass derzeit die Nutzer der Bahnlinie an 3 verschiedenen Stellen von der Bahnhofstraße her die Gleisanlagen erreichen. Dies ist einmal nördlich und südlich des Bahnhofgebäudes sowie südlich der Tunnelrampe aus dem Bereich der hier vorhandenen Fahrradstellplatzanlage.

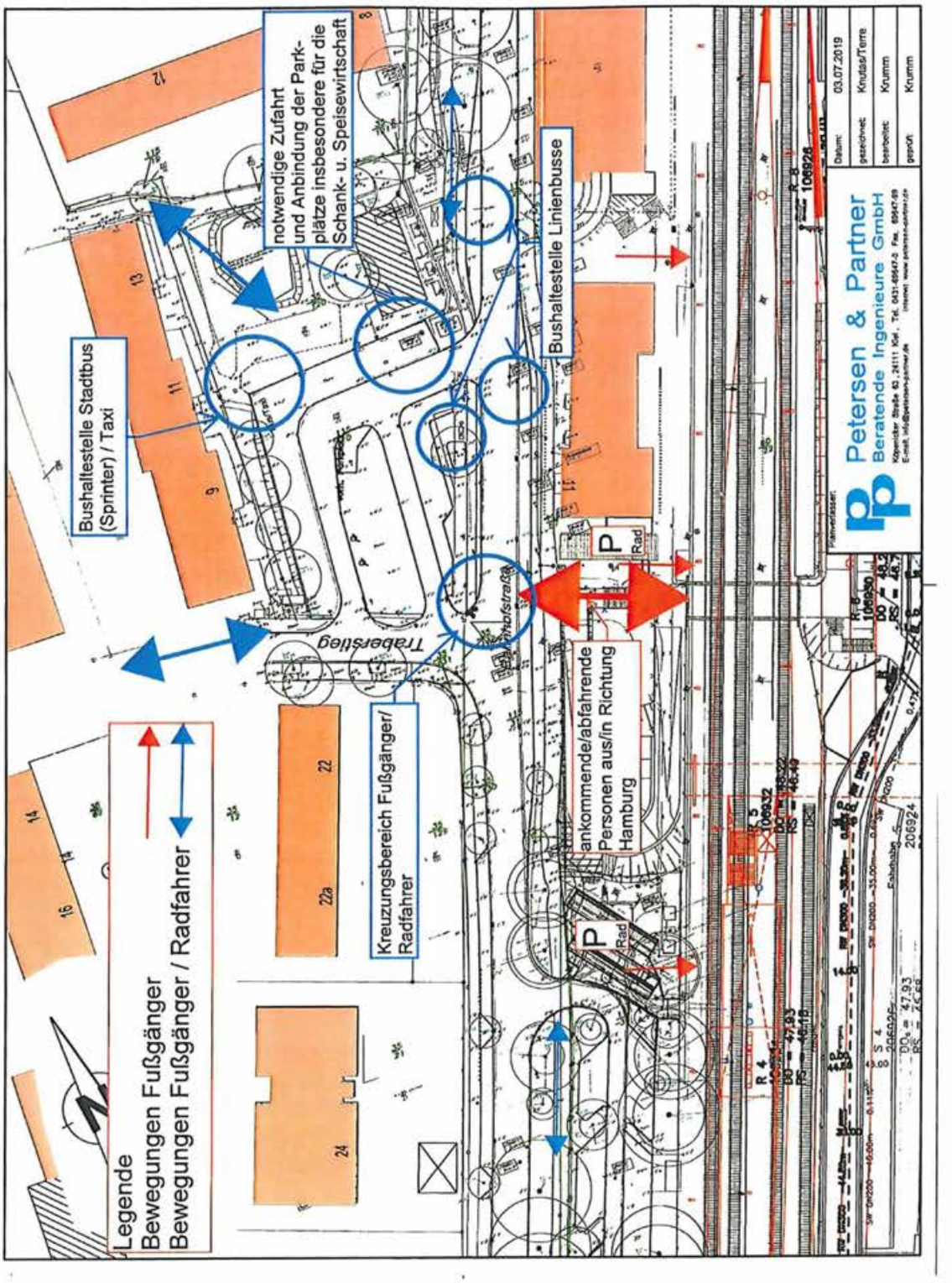
Mit der Einrichtung und dem Betrieb der S4-Linie von und nach Hamburg erfolgt der Zugang und das Ankommen nur noch über den vorhandenen Bahntunnel auf der Südseite des Bahnhofgebäudes. Das Besteigen der Zugwaggons erfolgt in beiden Richtungen nur noch auf der Ostseite der Bahnstrecke. Aus diesem Grunde ergibt sich künftig ein deutlicher Schwerpunkt querender Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich der Bahnhofstraße in Verlängerung des Bahntunnels.

Es ist daher sinnvoll, im Rahmen der Verbreiterung und Ausgestaltung der Bahnhofstraße hier eine Querung der Bahnhofstraße für Fußgäuger, ggf. unter Verlegung der im Nahbereich bestehenden Lichtsignalanlage, zu entwickeln und zu sichern, da dem Grunde nach nicht von einem kontinuierlichen An- und Abgehen von Fahrgästen der Bahnlinie auszugehen ist, sondern bezogen auf die künftige ½-stündige Taktung der S4-Strecke, kurzzeitig mit größerem Mengen von Fußgängern zu rechnen ist. Dieser Sachverhalt sollte bei der Ausgestaltung der Querung in angemessenem Umfang berücksichtigt werden. Hiernach verteilen sich dann sowohl die Fußgänger als auch Radfahrer in beiden Richtung entlang der Bahnhofstraße aber auch über den Traberstieg und seine westliche Verlängerung (Ernst-Barlach-Weg) als Radwegeachse sowie dem Fuß- und Radweg zur Rathausstraße.

Bei der Ausgestaltung der Bahnhofstraße und der angrenzenden öffentlichen Parkfläche sind die zu berücksichtigenden wesentlichen Anlagen und Einrichtungen punktuell markiert und mit Schlagworten beschrieben. Sie sind dann grundlegende Vorgaben für die Entwicklung und Ausgestaltung dieses Bereiches. Hierzu ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Gestaltung und Nutzung der in der Planzeichnung vorgesehenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – im Zuge eines noch durchzuführenden Ideenwetthewerbes auch anderweitig bestimmt werden kann und der nachfolgend abgebildete Übersichtsplan keine abschließende Verbindlichkeit darstellt. Auf weitergehende Ausführungen wird verzichtet und auf die nachfolgend wiedergegebene Planunterlage verwiesen.

Da mit der vorliegenden Planung sich wesentliche Änderungen der bestehenden öffentlichen Verkehrswege ergeben, erfolgte eine gutachtliche Beurteilung auf der Grundlage der 16. BImSchV zur Anspruchsermittlung möglichen Schallschutzes mit dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen voraussichtlich erforderlich werden. Diese Untersuchung ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf der Grundlage der endgültigen Ausbauplanung fortzuführen und abzuschließen.

Übersichtplan Petersen & Partner – Umgebungsbereich Bahnhof



Zu der künftigen Straßenplanung im Bereich der Bahnhofstraße und in der künftigen öffentlichen Parkfläche liegt der Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im B-Plan Nr. 13-neu-14.Änd.+Erg.- des Büros Petersen & Partner Kiel mit Datum vom 13.09.2019 vor. Hierin sind insbesondere für die künftige Ausbauplanung umfangreiche Ausführungen dargelegt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes
b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung
Als Maßnahme des Klimaschutzes kommen aufgrund des kleinen begrenzten Plangebietes mit seinen deutlich unterschiedlich strukturierten Baufeldern des Sonstigen Sondergebietes und dem hierin befindlichen eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmal des Gebäudebestandes Bahnhofstraße 20 sowie den übrigen umfangreichen künftigen öffentlichen Verkehrsflächen regenerative Versorgungsmöglichkeiten nicht in Betracht..

Energieeffizienz
Maßnahmen zur Energieeffizienz, bezogen auf das Plangebiet im Bereich des Grundstückes des Sonstigen Sondergebietes, sind aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zum Erhalt der Gebäudegestaltung dem Grunde nach nicht durchführbar bzw. nicht hinreichend effektiv. Es wären individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar, wenn sichergestellt werden kann, dass eine Beeinträchtigung denkmalspflegerischer Belange nicht erfolgt.

Geothermie
Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Auswirkungen der innerstädtischen Nachverdichtung
Durch die Berücksichtigung denkmalspflegerischer Belange im Bereich des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 20 als Sonstiges Sondergebiet ergeben sich durch die vorliegende Planung keine bewertbaren Veränderungen, die hervorgehoben werden müssen. Dies gilt im Grundsatz auch für den östlich liegenden Teilbereich der Straßenverkehrsfläche der Bahnhofsstraße mit ihren vorhandenen Seiteneinrichtungen.

Veränderungen ergeben sich jedoch insbesondere im nördlichen Teil der westlich liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche -, als dass hier bisher unversiegelte Flächen durch die Neugestaltung einer relativ hohen Neuversiegelung zugeführt werden. Dies führt insbesondere in diesem Teil des Plangebietes zu negativen Auswirkungen zum Klimaschutz durch den Verlust bisher unversiegelter Flächen und der daraus resultierenden Zunahme zusätzlicher Oberflächenversiegelungen mit den damit verbundenen Veränderungen der Grundwasserneubildung, der Veränderung des städtischen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen, bezogen auf die vorgesehenen städtebaulichen Änderungen. Darüber hinaus ergibt sich ein Verlust von max. 11 Einzelbäumen, die somit zu einer Reduzierung der bisherigen Durchgrünung dieses Bereiches führen. Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange sind jedoch Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind, soweit möglich, in die Ausgestaltungsplanung der Verkehrsfläche zu integrieren bzw. als Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung wird verkehrlich durch die bestehenden Anbindungen der Bahnhofstraße (Kreisstraße 12) als eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen erschlossen mit Anbindungen des Traberstieges. Dieser untergeordnete Straßenzug dient zur Erschließung der angrenzenden Geschoss-Wohnungsbauten und ansonsten der Führung einer bis zum Mittelweg gehenden Radwegeachse. Darüber hinaus besteht eine fuß- und radläufige Verbindung in der Nordwestecke des Plangebietes zum Rathaus und zur Rathausstraße hin.

Als weitere wichtige Verkehrsverbindung befindet sich unmittelbar östlich angrenzend der Bereich des Bahnhofes Bargteheide der Bahnstrecke Hamburg /Lübeck. Für diese Bahnstrecke laufen derzeit die Planverfahren für die sogenannte S4, d.h. eine Anbindung an den Hamburger Schnellbahnverkehr.

Darüber hinaus werden derzeit auch schon regionale Buslinien über die hier vorhandenen Busbuchten angebunden.

Zukünftig ist hier jedoch die Entwicklung eines zentralen Knotens des innerstädtischen und regionalen ÖPNV vorgesehen. Des Weiteren besteht auch das Erfordernis, diesen Bereich zeitnah und leistungsgerecht an die aktuellen Wandlungen der Mobilität anzupassen. Diesem Allen sollen die hier vorgesehenen Umgestaltungen dienen und die Stadt Bargteheide darüber zukunftsfähig machen.

Für den Bereich der Bahnhofstraße besteht hierzu das Erfordernis, die künftigen Busbuchten den Anforderungen entsprechend zu verbreitern und auch die derzeitige Fahrbahnbreite der Bahnhofstraße durch Verbreiterung anzupassen.

Da davon auszugehen ist, dass im Zuge der Umgestaltungen in diesem Bereich die derzeitige Anbindung des Traberstieges an die Bahnhofstraße nicht mehr verkehrsgerecht sein wird, besteht die Notwendigkeit sie an geeigneter Stelle nach Norden hin zu verlegen. Diese Problematik begründet sich aus dem Sachverhalt, dass bei Einrichtung des S4-Verkehres sämtlicher Fuß-und Radverkehr, von und zu der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, nur noch über den vorhandenen Bahntunnel von und zu der Ostseite her geführt wird.

Bei den durchzuführenden Umgestaltungen innerhalb des Plangebietes sind auch die Auswirkungen aus den ergänzten Planungszielen dahingehend zu berücksichtigen, als dass zu prüfen ist, ob sich die Straße Traberstieg in eine Fahrradstraße umwidmen lässt und die hieraus abzuleitenden Ergebnisse in der besonderen Gestaltungsplanung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – entsprechend inhaltlich beachten wird. (Siehe hierzu auch die Ergänzung der Planungsziele unter Ziffer 2a) der Begründung.)

Es ist somit aus verkehrstechnischen Gründen sinnvoll, in Verlängerung der Bahntunnelachse auch eine angemessene und deutlich geführte Querung der Bahnhofstraße zu entwickeln und zu sichern, einschließlich der hierzu gehörenden Verlegung der bisher nördlich befindlichen Signalanlage.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der bestehenden verkehrlichen Anbindungen der Bahnhofstraße, des Traberstieges und des Fuß- und Radweges, jeweils außerhalb des Plangebietes, sind die hier vorhandenen Regelquerschnitte beispielhaft aufgenommen. Für die verschiedenen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der noch offenen Planung lediglich Mindestbreiten der jeweiligen Verkehrsflächen dargestellt, die im Zuge des verkehrsgerechten Ausbaus mindestens einzuhalten sind.

Die immissionsrechtlichen Auswirkungen aus der umfangreichen Umgestaltung der Führung der bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind als Prüfung auf Ansprüche auf Lärmschutz „dem Grunde nach" gemäß 16. BImSchV gutachtlich aufgearbeitet und sind nach Vorliegen der endgültigen Ausbauplanung sachgerecht abzuschließen.

Bestehende öffentliche Erschließungen außerhalb des Plangebietes
Regelquerschnitte

a-a Bahnhofstraße vor Nr. 10 von West nach Ost
1,6 m Fußweg, 3,25 m Straßenbegleitgrün, 2,35 m Fußweg, 4,4 m Straßenbegleitgrün mit Großbaumbestand, 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Fußweg, 1,25 m befestigter Randstreifen = gesamt 21,35 m

b-b Bahnhofstraße vor Nr. 22a von West nach Ost
0,35 m unbefestigter Randstreifen, 1,6 m Fußweg, 2,15 m Straßenbegleitgrün mit Großbaumbestand, 6,0 m Fahrbahn, 1,85 m Busspur, 1,6 m Straßenbegleitgrün mit Großbaumbestand, 2,65 m Fußweg = gesamt 16,2 m

c-c Traberstieg von Nr. 9 von Nord nach Süd
1,8 m Fußweg, 4,85 m Fahrbahn, 3,05 m Fußweg = gesamt 9,7 m

d-d Fuß- und Radweg nördlich Traberstieg Nr. 13 von Nord nach Süd
0,9 m Wegebegleitgrün, 2,6 m Fuß- und Radweg, 0,95 m Wegebegleitgrün = gesamt 4,45 m

Künftige öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes -Mindestanforderungen

I. Bahnhofstraße
3,0 m Busspur, 6,5 m Fahrbahn, 3,0 m Busspur = gesamt 12,5 m

II. Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – an Bahnhofstraße
mindestens 6,0 m

III. Fahrgassen bei PKW-Stellplätzen in Senkrechtaufstellung
mindestens 6,0 m

IV. Fahrgassen bei PKW-Stellplätzen in Schrägaufstellung (50 gon)
mindestens 4,0 m

V. Fahrgassen bei PKW-Stellplätzen in Schrägaufstellung (50 gon) mit integrierter Taxi- und Kleinbusspur
mindestens 5,5 m

Der LBV S-H, Niederlassung Lübeck, teilt in seiner Stellungnahme vom 17.10.2019 folgendes mit:

„Zitat"

1. Sofern bauliche Änderungen an den bestehenden Anbindungen von dem Grundstück zu der Kreisstraße 12 und/oder bauliche Maßnahmen (beispielsweise der Bau der Busbahnsteige) an der Kreisstraße vorgesehen sind, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Schleswig-Holstein (LBV S-H), Niederlassung Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

2. Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Kreisstraße ausgehenden Schallimmissionen erfolgt sind.
   Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

„Zitat Ende"

Die mitgeteilten Hinweise des LBV S-H sind im erforderlichen Umfang in den Planunterlagen berücksichtigt und in der baulichen Ausgestaltung und Umsetzung zu beachten.

Der Kreis Stormarn teilt in seiner Stellungnahme vom 07.11.2019 folgendes mit:

„Zitat"
Die Anpassung der Infrastruktur für einen zukunftsfähigen ÖPNV wird grundsätzlich begrüßt. Die Planung der Umbaumaßnahmen an der K 12 müssen jedoch in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Standort Lübeck, durchgeführt werden.
„Zitat Ende"

Eisenbahnstrecke Lübeck-Hamburg (Strecken-Nr. 1120)
Das Eisenbahn-Bundesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 24.09.2019 folgendes mit:

„Zitat"
1. Gegen den Plan bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
2. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu beachten wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.
3. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.

„Zitat Ende"

Die Deutsche Bahn AG- DB Immobilien Region Nord – teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.11.2019 folgendes mit:

„Zitat"
Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1120 nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die späteren Ausbauplanungen für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

„Zitat Ende"

Hierzu ist ergänzend festzustellen:
Die Bahnstrecke 1120 liegt östlich außerhalb des Plangebietes und grenzt hier an die Ostseite der vorbeiführenden Bahnhofstraße an. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und des Betriebes des Eisenbahnverkehrs ist aus den geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes nicht herzuleiten, da die wesentlichen Baumaßnahmen sich auf eine Verbreiterung der Bahnhofstraße und auf die Neugestaltung des hier westlich liegenden Parkplatzes beziehen.

In der Schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind die Emissionen aus den Bahnanlagen im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Soweit sich aus den schalltechnischen Untersuchungen erforderliche Schutzmaßnahmen auch aus dem Bahnbetrieb ergeben, sind diese im erforderlichen Umfang über den Bebauungsplan gesichert.

Die künftigen Ausbauplanungen zum Ausbau der Bahnhofstraße und der westlich liegenden Parkplatzflächen sind zu gg. Zeit erneut mit der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien Region Nord – abzustimmen. Dies ist als Hinweis redaktionell in die Begründung aufzunehmen und in der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

4. Erschließungsmaßnahmen
b) Ver- und Entsorgung

Allgemein
Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend städtische bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen bzw. neu einzurichten. Dies ist insbesondere bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten, um die für diesen Belang erforderlichen Erschließungen zu sichern. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das denkmalgeschützte Bestandsgebäude bereits vollständig erschlossen ist. In der künftigen Erschließungsplanung ist hierauf dann Rücksicht zu nehmen.

Trink- und Brauchwasser
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HOLSTEINER WASSER GmbH vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt.

Brandschutz / Löschwasserversorgung und Rettungswege
Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet, um den Grundschutz der Löschwasserversorgung zumindest teilweise sicher zu stellen. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m^3/h bereitgestellt werden.

Sofern Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und umgesetzt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m^3/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Hierbei ist der § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu beachten.

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 550 m, befindet sich auf der Westseite der Bahnhofstraße vor der Einmündung in die Straße Lohe eine vorhandene Regenwasserklär- und Rückhalteeinrichtung mit ständiger Wasserführung. Hierüber kann der fehelende Löschwasserbedarf im erforderlichen Umfang ergänzt werden. Löschwasserentnahmeeinrichtungen bestehen bei dieser alternativen Entnahmestelle nicht.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gem. § 3(3) der LBO zu beachten.

Elektrische Energie
Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet mit den bestehenden Erschließungseinrichtungen umfangreich von unterirdischen Leitungsführungen betroffen ist.

Nachfolgend werden die Übersichten der Mittelspannungsleitung und der Niederspannungsleitung der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben:

Erdgas
Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung). Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet mit den bestehenden Erschließungseinrichtungen umfangreich von unterirdischen Leitungsführungen betroffen ist.

Nachfolgend wird die Übersicht der Gas-Hochdruckleitung der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)
Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon 0451 – 488-4720 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Von Seiten des Versorgungsträgers Deutsche Telekom ist in ihrer Stellungnahme vom 23.10.2019 mitgeteilt, dass sich in dem Plangebiet zum Teil hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden und der Betrieb und der Bestand dieser Anlagen nicht durch geplante Bauvorhaben gefährdet werden darf.

Zu den weiter zu beachtenden Belangen wird ein Teil der Stellungnahme der Telekom als zu beachtendes Zitat übernommen und ist insbesondere in der separaten Gestaltungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beachten.

„Zitat"

Sollte der weitere Verfahrensablauf ergeben, dass Belange der Telekom, z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen entsprechend wahrzunehmen.
Derzeit gehen wir davon aus, dass unsere Telekommunikationskabel, je nachdem was später gebaut wird, umgelegt oder mit einem Provisorium ersetzt werden müssen.
Wir bitten daher um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten **(mindestens 6 Monate vorab)**, um unsere Arbeiten zu Planen und vorzubereiten und um Mitteilung der beauftragten Baufirma, damit die Baumaßnahme nicht unnötig behindert/ verzögert wird.

Ggf. erforderliche Änderungen/Umlegungen von Anlagen der Telekom sind grundsätzlich kostenpflichtig und würden wir, wie im Regelfall üblich, mit einer durch die Telekom selbst beauftragten Firma durchführen.

Um Beschädigungen und Störungen zu vermeiden, haben wir als Anlage den entsprechenden Bestandsplan für weitere Planungen beigefügt. Wir bitten darum, die Ihnen überlassenen Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbaufirmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten.
Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbaufirmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden.

Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse

Zentrale Planauskunft:
E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de
Tel.: 0431 / 145 - 8888
Fax: 0391 / 580 225 405

angefordert werden.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig **(ebenfalls mind. 6 Monate vor Baubeginn)** mit unserem Bauherrenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

Geschäftskunden können über die Hotline **0800 3301300** oder über die E-Mail-Adresse:

https://geschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn

Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen

„Zitat Ende"

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegen an der Ecke Wurth /Am Markt und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

Breitbandversorgung
Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung empfehlenswert zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110mm
3. Innendurchmesser: min. 100mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem BREITBANDKOMPETENZZENTRUM in Kiel zu melden.

Da es sich bei den verbleibenden Erschließungsmaßnahmen ausschließlich um Privaterschließungen handelt, sind die notwendigen Abstimmungen zur Versorgungssicherung in Eigenverantwortung von dem privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Der Ausbau und die Versorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH in Nusse im Auftrage der Stadtwerke Bargteheide GmbH.

Television
Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, Telefon (040) 39838-8020, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10 der Begründung)

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

Die Vodafone/Kabel Deutschland teilt in ihrer Stellungnahme vom 17.10.2019 folgendes mit:

„Zitat"
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

„Zitat Ende"

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt, soweit es sich um die häusliche Abfallentsorgung handelt.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten." Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide.

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

Das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 ist bereits im erforderlichen Umfang an das Leitungssystem der Abwasserbeseitigung angeschlossen, sodass hierzu nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen die vorhandenen Abwasserentsorgungsleitungssysteme in die künftigen Planungen im erforderlichen Umfang zu integrieren sind.

Oberflächenentwässerung
Die anfallenden Oberflächenwasser aus den neu entstehenden versiegelten Verkehrsflächen werden gefasst und über eine neu zu errichtende Leitung geführt und hier in bestehende Oberflächenentwässerungen der Stadt angebunden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich eine Erhöhung der Vollversiegelung von rund 1.030 qm. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich hierdurch keine vertretbaren Abflussverschärfungen in den bestehenden Leitungssystemen ergeben. Dies hat zur Folge, dass innergebietlich keine besonderen Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung realisierbar sind. Es ist daher zu prüfen, inwieweit bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen auch Einrichtungen zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers integriert werden können, um unvertretbare Mehrbelastungen des vorhandenen Leitungssystems soweit wie möglich zu minimieren.

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

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

Allgemein zu Oberflächenentwässerung
Zum Vorstehenden liegt der Fachbeitrag zur Erschließungsplanung im B-Plan Nr. 13-neu-14. Änd.+Erg.- des Büros Petersen & Partner Kiel mit Datum vom 13.09.2019 und ergänzend vom 30.03.2020 vor. In der Ergänzung des Fachbeitrages sind Ausführungen bezogen auf die Mengenbewirtschaftung (ARW1) ausgeführt mit dem Ergebnis, dass sich hieraus keine weitergehend zu beachtenden Belange ergeben.

Der Kreis Stormarn – untere Wasserbehörde - teilt in seiner Stellungnahme vom 07.11.2019 folgendes mit:

„Zitat"
Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 13 – 14. Änderung und Ergänzung.

Nach dem vorliegenden Fachbeitrag erfolgt durch den B-Plan keine oder nur eine geringfügige zusätzliche Versieglung, die vernachlässigbar gering hinsichtlich der Dimensionierung der vorhandenen Regenrückhalte- und Regenklärbecken ist.
„Zitat Ende"

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -neu- 14. Änderung und Ergänzung befindet sich im zentralen Innenstadtbereich auf der Westseite des Bahnhofes und umfasst selbst nur öffentliche Verkehrsflächen, die zwar umgestaltet aber auch künftig Verkehrsflächen bleiben. In diese Verkehrsflächen integriert befindet sich ein Bestandsgebäude, das zwischenzeitig eingetragenen unbewegliches Kulturdenkmal geworden und somit künftig erhalten bleibt. Über die besonderen Festsetzungen als Sonstige Sondergebiet mit sehr differenzierter Zweckbestimmung kann sichergestellt, werden, dass sich hierfür keine besonders zu beachtenden schützenswerten Nutzungen ergeben. Es wird durch Lärmimmissionen verschiedener Art berührt. Es sind dies im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm von den Straßenzügen aber auch von der östlich liegenden Bahnstrecke Hamburg/Lübeck und sonstige Lärmimmissionen aus dem Betrieb der künftigen öffentlichen Parkfläche und möglichem Gewerbelärm aus an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Aufgrund der umfangreichen Umgestaltung der bestehenden Verkehrswege der Bahnhofstraße durch Verschiebung der Fahrbahn und geringfügigen Verbreiterung der Bahnhofstraße mit Anordnung seitlicher Busspuren und der Verlegung der Einmündung des Traberstieges und hiermit verbundenen neuen Verlauf des Traberstieges, besteht auch das Erfordernis einer Prüfung auf Ansprüche auf Lärmschutz „dem Grunde nach" gemäß 16.1 BImSchV. Auch dies ist gutachtlich zu beurteilen, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die endgültige Ausgestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – erst über eine gesonderte Ausbauplanung nach Durchführung eines Ideenwettbewerbes festgelegt werden soll. Diese Prüfung ist somit für die Ebene des Bebauungsplanes nicht abschließend. Die endgültige Abprüfung und Festlegung möglicher passiver Lärmschutzmaßnahmen erfolgt dann durch eine weitere Prüfung „dem Grunde nach".

Zur sachgerechten Beurteilung möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus dem Plangebiet sowie dem Umgebungsbereich und der Abprüfung auf Ansprüche auf Lärmschutz „dem Grunde nach" ist die schalltechnische Untersuchung mit ihren beiden Teilen zusammengefasst. Sie ist mit Stand vom 30. August 2019 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH in 22941 Bargteheide zum Bebauungsplan Nr. 13 - neu -14. Änderung und Ergänzung – erstellt und Anlage der Begründung.

Aufgrund einer Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration ist die Erarbeitung eines Nachtrages zu der bereits vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung erforderlich geworden. Er liegt mit Datum vom 04.03.2020 vor und wird am Ende der Ausführungen bezüglich „2. Beurteilung" des Nachtrages inhaltlich in die Begründung übernommen. Hierin wird aufgezeigt, wie die Problematik künftiger Lärmbelastungen aufzuarbeiten ist. Dies wird durch die Stadt zu gg. Zeit im Rahmen der Ausgestaltungsplanung aufgearbeitet und ggf. notwendige Maßnahmen dann durchgeführt.

Hiernach ist festzustellen, dass für das Plangebiet keine erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind und von daher auch in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nichts Entsprechendes festgesetzt ist. Gleichwohl ist zu dem Anspruch auf Lärmschutz „dem Grunde nach" gutachtlich festgestellt, dass Ansprüche zu erwarten sind und diese dann auf der Grundlage der endgültigen Ausbauplanung innerhalb des Bebauungsplanes abschließend zu untersuchen und festzulegen sind.

Nachfolgend wird aus der schalltechnischen Untersuchung zu der Ziffer 5 „Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen" zitiert.

„Zitat"

5. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen

5.1 Begründung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13-neu-, 14. Änderung beabsichtigt die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterung und Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes westlich des Bahnhofes zu schaffen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärmimmissionen sicherzustellen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Verkehrslärm ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2035/40.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau". Die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen kann sich zudem an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung") orientieren.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet.

Die Straßenverkehrsbelastungen auf den öffentlichen Straßen wurden auf Grundlage einer aktuellen Erhebung der Verkehrsbelastungen mit Radarzählgeräten ermittelt und auf den Prognose-Horizont 2035/40 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor 1,1).

Für die öffentlichen Parkplätze innerhalb des Plangebietes wurden die Belastungen anhand der Parkplatzlärmstudie und der Verweildauer entsprechend abgeschätzt. Daraus ergibt sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2030) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches sind teilweise beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten. Durch den geplanten erheblichen baulichen Eingriff gemäß der 16. BImSchV haben Vorabschätzungen ergeben, dass an der direkt benachbarten Bebauung beidseitig der Bahnhofstraße die Immissionsgrenzwerte weitergehend überschritten sowie der Auslösewert für die Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. weitergehend überschritten wird. In diesen Bereichen ist mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsweges zu rechnen und es sind daher Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen, da Ansprüche dem Grunde nach bestehen.

Daher sind die hier aufgezeigten Zunahmen im Rahmen der Abwägung zu relativieren, da an den Immissionsorten mit beurteilungsrelevanten Zunahmen eine Prüfung gemäß 16. BImSchV zu erfolgen hat und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Die konkrete Durchführung erfolgt unter Berücksichtigung der Ausführungsplanung im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens. Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufene Konflikt kann somit auf der Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung zweifelsfrei gelöst werden.

5.2 Festsetzungen

Zum Schutz des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13-neu, 14. Änderung der Stadt Bargteheide vor Verkehrslärm sind keine Festsetzungen erforderlich.
„Zitat Ende"

Nachfolgend wird aus dem Nachtrag der schalltechnischen Untersuchung vom 04.03.2020 zu „2. Beurteilung" zitiert.

„Zitat"
2. Beurteilung

Mit der Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-neu- beabsichtigt die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes westlich des Bahnhofes zu schaffen. Das Plangebiet umfasst sowohl den bestehenden Parkplatz als auch die nördlich angrenzende Grünfläche und das bestehende denkmalgeschütze Gebäude (Gastronomie). Für das Plangebiet ist überwiegend eine Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche- und als Straßenverkehrsfläche geplant. Für den Bereich des denkmalgeschützen Gebäudes ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet vorgesehen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird keine schutzbedürftige Nutzung zugelassen. Entsprechend der geplanten Nutzungen und Ausweisungen wird § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB insbesondere berücksichtigt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärmimmissionen sicherzustellen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt dementsprechend die Veränderungen der Verkehrslärmsituation des Gesamtverkehrsnetzes im Bereich maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall auf. Da allerdings noch keine verfestigte detaillierte Straßenplanung vorliegt (der Bebauungsplan weist nur Verkehrsflächen aus), erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Vorabschätzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die Betrachtung im Prognose-Planfall wurde zur sicheren Seite die maximal mögliche Parkplatzanzahl von 38 Parkplätzen sowie eine Standzeit auf den Parkplätzen von maximal 30 Minuten berücksichtigt (worst case nach derzeitigem Planungsstand).

Für die bestehenden maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches sind teilweise beurteilungsrelevanten Zunahmen nicht auszuschließen, diese hängen aber sehr von der zukünftigen Ausgestaltung des Parkplatzes ab.

Durch den dann geplanten erheblichen baulichen Eingriff (Erweiterung Parkplatz) gemäß der 16. BImSchV hat die Vorabschätzung ergeben, dass an der direkt benachbarten Bebauung beidseitig der Bahnhofstraße die Immissionsgrenzwerte weitergehend überschritten sowie der Anhaltswert für die Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. weitergehend überschritten werden kann. In diesen Bereichen ist somit mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsweges zu rechnen und es sind daher Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen, da Ansprüche dem Grunde nach bestehen. Die hier aufgezeigten Zunahmen sind im Rahmen der Abwägung zu relativieren, da an den Immissionsorten mit beurteilungsrelevanten Zunahmen eine Prüfung gemäß 16. Bim-SchV. zu erfolgen hat und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch außerhalb des Plangeltungsbereiches hergestellt werden können. Die konkrete Durchführung erfolgt unter Berücksichtigung der Ausführungsplanung im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens, in dem dann die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne diese Bereiche mit in den Plangeltungsbereich einzuschließen, gelöst werden können.

Für eine mögliche ggf. zukünftige Neubebauung oder im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung die aktuellen Reglementarien zum Schallschutz basierend auf der DIN 4109 umzusetzen.

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufene Konflikt kann somit auf der Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung zweifelsfrei gelöst werden. Daher ist es im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich konkrete Festsetzungen aufzunehmen oder die umliegende Bebauung mit in den Geltungsbereich einzubeziehen.
„Zitat Ende"

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung handelt es sich um den Bereich auf der Westseite des Bahnhofgebäudes mit der Bahnhofstraße als Kreisstraße 12 und den hieran westlich anschließenden Flächen der öffentlichen Parkplatzanlage, dem Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 sowie einen bisherigen Grünbereich mit einer zwischenzeitig zurückgebauten Regenwasserrückhalteeinrichtung.

Das Plangebiet ist bereits bisher im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 1 -neu- und im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 6.Änderung und Ergänzung verbindlich überplant.

Diese städtebaulichen Zielvorgaben entsprechen nicht mehr dem städtischen Planungswillen, da hier auch abgeleitet aus einem zwischenzeitig durchgeführten Stadtdialog mit umfangreicher Einbindung der örtlichen Bevölkerung das Erfordernis besteht, diesen Bereich insgesamt an künftige Mobilitätsanforderungen anzupassen. Hierbei ist es vorgesehen, die bisher vorhandenen Busbuchten bzw. Busspuren entlang der Bahnhofstraße den Verkehrsanforderungen gerecht zu verbreitern und darüber hinaus für Begegnungsverkehre in diesem Bereich, auch die Fahrbahn der Bahnhofstraße selbst, zu verbreitern. Für die westlich der Bahnhofstraße vorhandenen Bereiche sind für die hier vorgegebenen städtischen Planungsziele umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen, unter Berücksichtigung des Erhalts und der Integrierung des zwischenzeitig eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmals Bahnhofstraße 20. Diese umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen sollen jedoch erst über eine gesonderte Planung festgelegt werden. Bei dem Inhalt des Bebauungsplanes sollen diese möglichen differenzierten Nutzungen noch nicht festgelegt werden, um einen möglichst großen Gestaltungsrahmen offen zu halten.

Aus diesem Grunde besteht der vorliegende Bebauungsplan aus den drei Teilbereichen, dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Schank- und Speisewirtschaft u.s.w., mit dem denkmalgeschützten Bestandgebäude Bahnhofstraße 20, teilweise dem Bereich der Bahnhofstraße mit den Flächen zur Verbreiterung der Busbuchten und der Fahrbahn als Straßenverkehrsfläche sowie die hiervon westlich liegenden Bereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche -. Die hier vorgesehenen Entwicklungen sind an anderer Stelle der Begründung umfangreich dargelegt. Auf eine Wiederholung, insbesondere der Planungsziele, an dieser Stelle wird verzichtet.

In dem Plangebiet, und auch tlw. außerhalb, befindet sich ein umfangreicher Großgrünbestand aus unterschiedlich großen prägenden Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen. In der Katasterplankarte der Planzeichnung sind insgesamt 32 Einzelbäume eingemessen, wovon sich insgesamt 18 Einzelbäume, im Bereich der Bahnhofstraße sehr großkronig, befinden. Bei diesen 18 Einzelhäumen ist davon auszugehen, dass bis zu 11 Einzelbäume im Zuge der möglichen Umgestaltung zu entfernen sind und 7 Einzelbäume im Bereich des Trabersteiges, bzw. auf der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes liegend, erhalten werden. Für die tatsächlich entfallenden Einzelbäume sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen und in der gesonderten Gestaltungsplanung festzulegen. Sofern erforderlich, sind auch Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes möglich und zulässig.

Zur verkehrlichen Erschließung ist darauf hinzuweisen, dass diese dem Grunde nach im Bereich der Bahnhofstraße unverändert bleibt und hier nur Verbreiterungen einzelner Verkehrselemente vorgenommen werden. Für den Traberstieg ist von einer Verlegung der derzeitigen Einmündung in die Bahnhofstraße auszugehen. Dieses festzulegen ist jedoch dann der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. Dies betrifft auch die fuß- und radläufige Anbindung und Vernetzung Richtung Bahnhofstraße in der Nordwestecke des Plangebietes. Die leitungsgebundene Erschließung ist dann gleichfalls über die gesonderte Ausbauplanung mit den soweit wie möglich zu erhaltenden vorhandenen Systemen anzupassen.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich dem Grunde nach eine Erhöhung der Vollversiegelung gegenüber den bisherigen städtebaulichen Vorgaben. Es ist hier mit einer Erhöhung der Vollversiegelung von rund 1.030 qm zu rechnen. Hierbei wird davou ausgegangen, dass sich durch diese geringfügige Erhöhung der Oberflächenversiegelung keine Problematiken der Oberflächenentwässerung ergeben und sich auch keine unvertretbaren Abflussverschärfungen ergeben.

Das Plangebiet ist nur gering bewegt mit Höhen in der Mitte um + 48,0 m NN, im Süden des Plangebiets gleichfalls um + 48,0 m NN und im Norden um + 49,0 m NN.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nunmehr folgende Strukturen vor:

- Planungsrechtliche Kennzeichnung des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 20 als unbewegliches Kulturdenkmal.
- Festsetzung des Flurstückes 115/9 mit dem eingetragenen Kulturdenkmal als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit umfangreich definierten Zweckbestimmungen, die zum einen eine Bestandsicherung und zum anderen eine Umnutzung im Zusammenhang mit Bedarfen der hier angrenzend festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – und des östlich angrenzenden Bereiches des Bahnhofes Bargteheide ermöglichen.
- Teilweise Festsetzung der Bahnhofstraße als Straßenverkehrsfläche mit der überörtlichen Straßenverbindung als Kreisstraße 12.
- Die westlich liegende Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – gleichfalls mit vielfältigen Nutzungsstrukturen, bezogen auf die hier zusammenkommenden zentralen innerstädtischen Mobilitätsanforderungen.

Für den Bereich des Sonstiges Sondergebietes (SO) auf dem Flurstück 115/9 ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche (GR) von 128 qm und deren zulässiger Überschreitung von 50 % eine Gesamtversiegelung von 192 qm.

Mit der ermittelten Gesamtversiegelung im Sonstigen Sondergebiet und den künftig im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße und der hieran westlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – ergibt sich als ungünstigste Annahme eine Gesamtversiegelung von ca. 4.339,0 qm. Das ist eine Zunahme der Versiegelung gegenüber der bisherigen Planung von 1.028,8 qm.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich Eingriffe durch den künftigen Fortfall von insgesamt bis zu 11 Einzelbäumen uud in untergeordnetem Umfang teilweisem Strauchbestand. Darüber hinaus wird auch die Vegetationsfläche nördlich der bestehenden Parkplatzanlage und westlich des Sonstigen Sondergebietes innerhalb des Plangebietes für die künftige Infrastrukturplanung dieses Bereiches vorgesehen.

Zu drei Seiten ist das Plangebiet in ein vorhandenes innerstädtisches Siedlungsgefüge, geprägt von Wohnhäusern, einem Hochhaus und weiteren Wohnhäusern als Geschosswohnungsbau bzw. Geschäftshäusern eingebunden, sodass hier neben dem möglichen Erhalt von vorhandenem Gehölzbestand als Einzelbäume nur noch untergeordnete weitere Eingrünungsmaßnahmen möglich sein werden. Dies wird jedoch erst in der gesonderten Ausbauplanung geprüft und festgelegt.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung, thematisiert unter Ziffer 6c) der Begründung, sind die vorstehend beschriebenen artenschutzrechtlichen Ausgleiche und Maßnahmen sowie Erhaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen als Aufwertungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen bewertet und berücksichtigt. Auf eine besondere Erläuterung hierzu wird verzichtet und auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt auch eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation und der hier vorgesehenen Funktion im Zusammenhang mit den künftigen Mobilitätsanforderungen dieses Standortes.

Weitergehende Ausführungen sind unter den nachfolgenden Ordnungsziffern 6b) und 6c) dieser Begründung aufgearbeitet.

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

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatschG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird in die bisher für das Grundstück des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 20 als allgemeines Wohngebiet, dem Bereich der Bahnhofstraße als innerörtlicher Hauptverkehrszug, den Bereich der Parkplatzanlage nördlich des Traberstieges und die hieran nördlich angrenzende öffentlicher Grünfläche – Parkanlage – mit der zwischenzeitig rückgebauten Regenwasserrückhalteanlage, eine städtebauliche Umstrukturierung vorgenommen. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit weitergehenden am Bestand orientierten Zweckbestimmungen entwickelt. Die Bahnhofstraße wird hierbei teilweise als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, in dem Umfange, wie hier erforderliche Verbreiterungen einzelner Verkehrselemente erforderlich sind. Die übrigen westlich liegenden Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – werden an heutige und künftig erforderliche Mobilitätsanforderungen dieses zentralen innerstädtischen Bereiches mit vielfältigen Elementen angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, da die Voraussetzungen nach dem Baugesetzbuch hierfür vollständig erfüllt werden.

Mit der vorgenommenen Einbeziehung der bisher vorhandenen öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – einschließlich der bereits rückgebauten Regenwasserrückhalteanlage und der hier künftig geplanten, vielfältigen verkehrlichen Nutzungsstrukturen ergibt sich eine Zunahme der künftigen Vollversiegelung gegenüber des bisher zulässigen Bestandes. Es wird davon ausgegangen, dass sich hierdurch keine unvertretbaren Verschärfungen der Oberflächenentwässerung ergeben, die besondere oder zusätzliche Rückhalteeinrichtungen innerhalb des Plangebietes erfordern. Es ergibt sich eine Erhöhung der versiegelten Fläche von ca. 1.030 qm.

Aufgrund der bekannten Boden- und Untergrundverhältnisse im umgebenden Landschaftsraum ergeben sich keine Optionen für eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser. Von daher ist Derartiges auch nicht festgesetzt.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelungen durch die bisher geltende Planung mit 3.310,2 qm gemäß Tabelle 11b) der Begründung und für die vorliegende Planung gemäß Tabelle 11c) der Begründung mit ca. 4.339,0 qm.

Mit der vorliegenden Planung gegenüber der bisherigen Planung ergibt sich die Zunahme der Vollversiegelung wie folgt:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung	4.339,0 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung	./. 3.310,2 qm
Zunnahme der Vollversiegelung	... 1.028,8 qm

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB erfolgt hierfür **kein** Ausgleich aus städtebaulichen Gründen.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt 32 erfasste und eingemessene Einzelbäume, teilweise als lockere Baumreihe entlang der Westseite des Plangebietes sowie an verschiedenen Stellen inuerhalb des Plangebietes. Sie sind in den nachfolgend wiedergegebenen Tabellen zusammengefasst mit ihrer Lage auf den betreffenden Flurstücken sowie der Art, dem Stammdurchmesser und dem Kronendurchmesser sowie der Betroffenheit bezüglich der bisher geltenden Planung beschrieben. Darüber hinaus ist in dieser Tabelle die neue vorliegende Planung aufgeführt, untergliedert in vorhandene Einzelbäume, zu erhaltende Einzelbäume, zu entfallende Einzelbäume, einer Bewertung bezüglich eines Ausgleichserfordernisses als artenschutzrechtliche Maßnahme sowie einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit bezüglich Kontrolle oder Einhalten der zulässigen Fällzeit.

Hiernach entfallen künftig max. insgesamt 11 Einzelbäume mit Kronendurchmessern bis zu 9,0 m. Die entfallenden Einzelbäume sind aus artenschutzrechtlichen Gründen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Im Zuge der gesonderten Gestaltungsplanung der Verkehrsflächen ist darüber hinaus zu prüfen, welche der entfallenden Einzelbäume in die Planung integriert und somit erhalten werden können.

Ansonsten erfolgt eine Ersatzpflanzung im erforderlichen Umfang außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Flächen der Stadt.

Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn Seite 1

Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 14. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung
hier: Einzelbäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; artenschutzrechtlicher Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit; Stand März 2020

Flur-stück	Nr.	Art	Stamm-durch-messer (m)	Kronen-durch-messer (m)	bisherige Planung: innerhalb B-Plan 13 -neu-14.Änd.+Erg.- bzw. außerhalb	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum	zu entfernender Einzelbaum	artenschutz-rechtlicher Ausgleich durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
284	1	Baum	0,2	4,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	2	Baum	0,3	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	3	Baum	0,3	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
35/140	4	Baum	0,4	9,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
35/140	5	Baum	0,4	8,0	innerhalb	---	zu erhalten			
35/140	6	Baum	0,4	9,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
35/140	7	Baum	0,3	6,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
35/140	8	Baum	0,45	13,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
115/20	9	Baum	0,4	9,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
115/20	10	Baum	0,4	7,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
115/20	11	Baum	0,4	8,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
115/20	12	Baum	0,3	6,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
282	13	Baum	2 x 0,2	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
115/20	14	Baum	0,4	8,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
115/9	15	Baum	0,4	7,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
35/120	16	Baum	0,4	8,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
115/9	17	Baum	0,3	6,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
115/9	18	Baum	0,3	5,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
35/120	19	Baum	0,4	8,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
35/120	20	Baum	0,3	6,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
35/120	21	Baum	0,4	8,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
Summe						**6 vorhanden**	**6 zu erhalten**	**9 zu entfernen**	**9 Ersatz**	

Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn **Seite 2**

Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 14. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung

hier: Einzelhäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; artenschutzrechtlicher Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit; Stand März 2020

Flur-stück	Nr.	Art	Stamm-durch-messer (m)	Kronen-durch-messer (m)	bisherige Planung: innerhalb B-Plan 13 -neu-14.Änd.+Erg.- bzw. außerhalb	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum	zu entfernender Einzelbaum	artenschutz-rechtlicher Ausgleich durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
35/120	22	Baum	0,4	8,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
35/122	23	Baum	0,5	12,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	24	Baum	0,2	5,0	innerhalb	---	---	zu entfernen	1 Ersatz	Fällzeit 01.12.-28./29.02.
284	25	Baum	0,7	16,0	innerhalb	---	zu erhalten	---	---	
284	26	Baum	0,8	18,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	27	Baum	0,6	12,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	28	Baum	0,6	12,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	29	Baum	0,6	12,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	30	Baum	0,45	10,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	31	Baum	0,45	9,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
284	32	Baum	0,9	18,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	
Seite 1						**6 vorhanden**	**6 zu erhalten**	**9 zu entfernen**	**9 Ersatz**	
Seite 2						**8 vorhanden**	**1 zu erhalten**	**2 zu entfernen**	**2 Ersatz**	
Summe						**14 vorhanden**	**7 zu erhalten**	**11 zu entfernen**	**11 Ersatz**	

Hinweis:
Zu den künftig bis zu 11 entfallenden Einzelbäumen mit der Angabe der jeweiligen möglichen Fällzeit ist auf die Ausführungen zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf bzw. Ausgleich der gutachtlichen artenschutzrechtlichen Prüfung hinzuweisen.

Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn **Seite 3**
Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 14. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung
hier: Einzelbäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; artenschutzrechtlicher Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit; Stand März 2020

Berechnung der Ersatzpflanzung; abgeleitet aus Entwurf – Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen; Anlage 2					
Stammdurchmesser (m)	**Stammumfang (m)**	**Ersatzbaum**	**Stammdurchmesser (m)**	**Stammumfang (m)**	**Ersatzbaum**
0,10	0,31	1	0,60	1,88	2
0,15	0,47	1	0,70	2,20	2
0,20	0,63	1	0,80	2,51	3
0,25	0,79	1	0,90	2,83	3
0,30	0,94	1	1,00	3,14	4
0,35	1,10	1	1,10	3,46	4
0,40	1,26	1	1,20	3,77	4
0,45	1,41	2	1,30	4,08	5
0,50	1,57	2	1,40	4,40	5
0,55	1,73	2	1,50	4,71	5

Es sind folgende Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – sind auf der Grundlage der gesonderten Ausbauplanung für diesen Bereich bis zu 11 Standorte für Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen aus artenschutzrechtlichen Gründen vorzusehen. Diese Einzelbäume sind dann auf Dauer zu erhalten.
- Nicht integrierbare Ersatzbäume sind von Seiten der Stadt Bargteheide außergebietlich als Ersatzpflanzung vorzunehmen und gleichfalls auf Dauer zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen –innergebietlich-:

Bezeichnung	Ausgleichserfordernis	Ausgleichsleistung
Schutzgut Boden Zunahme der Vollversiegelung ca. 1.029 qm	rein rechnerisches Ausgleichserfordernis: 1.029 qm x 0,5 = 515 qm Ausgleichserfordernis	aufgrund des § 13a(2)4 BauGB erfolgt kein Ausgleich
Ersatzpflanzung für Einzelbaumverlust bis 11 Einzelbäume	artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis 1:1	Neuanpflanzung von bis zu 11 Einzelbäumen in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche- über gesonderte Ausbauplanung bzw. extern als Ersatzpflanzung

Ausgleichsmaßnahme –außergebietlich-:
Ersatzpflanzung von Einzelbäumen – aus artenschutzrechtlichen Gründen soweit die erforderlichen Ersatzpflanzungen nicht innergebietlich vorgenommen werden können.

Die Stadt geht davon aus, dass mit den vorstehend beschriebenen neuen Bepflanzungsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht Genüge getan wird. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich und auch nicht umsetzbar aufgrund der kompakten Strukturen innerhalb des Plangebietes. Die verbleibenden Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des Plangebietes werden gesichert und erhalten.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung gesichert, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist der Beginn der Fällzeit bei Stammdurchmessern ab 0,2 m jedoch auf den 01.12. zu verlegen. Die Stadt wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gg. Zeit auf den vorbezeichneten Flächen, festgelegt durch die gesonderte Ausbauplanuug, durchführen. Dies gilt sinngemäß auch für die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben.

Nachfolgend sind die Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten als erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleich aufgeführt.

1. artenschutzrechtlich erforderliche Bepflanzungsmaßnahmen innergebietlich bzw. außergebietlich:
   a) Anpflanzen von bis zu 11 Einzelbäumen auf Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche - bzw. extern als Ersatzpflanzung
   11 x 350,00 €/Stck. = 3.850,00 €

	3.850,00 €
MwSt. 19 % auf 3.850,00 €	731,50 €
	4.581,50 €

Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe des Einzelbaumverlustes und der Vegetationsflächen der bisher festgesetzten Grünfläche hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Verpflichtung besteht. Dies gilt für die Maßnahmen innerhalb aber auch außerhalb des Plangebietes, bezogen auf die Ersatzpflanzung von Einzelbäumen.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Zulässige Unterhaltungsbaumaßnahmen am denkmalgeschützten Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 sind nur außerhalb der Sommerquartierzeiten der Fledermäuse durchzuführen. Quartierzeit ist von Anfang März bis Ende November.

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand, als sonstige Vegetationsflächen, sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

Hierbei sind auch die artenschutzrechtlichen Regelungen als Vermeidungsmaßnahmen, wie nachfolgend wiedergegeben, zu beachten:

Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	**Vorgabe**
Brutvögel der Gehölze	Eingriffe in Gehölze nicht von Anfang März bis Ende September
BNatSchG § 39(5)2	Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	Baufeldfreimachung (Offenflächen) ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen

Sofern durch eine Kartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse bzw. Brutplatznutzung des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 20 mit seinen Gebäudestrukturen oder Gehölze nicht erfolgt, sind Unterhaltungsmaßnahmen des Gebäudes oder Baumfällungen auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Allgemeine Hinweise:
Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume sowie den übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes
c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes befindet sich auf der Ostseite die Bahnhofstraße mit ihren sehr differenzierten randlichen Strukturen als Kreisstraße 12, der hiervon westlich liegende öffentliche Parkplatz mit Taxistand und einer kleineren, nördlich liegenden, aufgelassenen Rasenfläche, teilweise mit kleinerem Strauchbestand. In diesen Bereich eingebunden befindet sich das eingetragene unbewegliche Kulturdenkmal, das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20, bislang als Schank- und Speisewirtschaft betrieben. Sie wird derzeit nicht betrieben und ist somit aktueller Leerstand.

Eingefasst wird das Plangebiet durch umfangreichen mehrgeschossigen Altbaubestand mit dem Bahnhofsgebäude, den nördlich anschließenden Bahnhofsarkaden, dem nördlich angrenzenden Hochhaus und weiteren Wohngebäuden entlang der West- und Südseite.

Innergebietlich und randlich außerhalb sind aktuell insgesamt 32 Einzelbäume eingemessen und in den Tabellen unter Ziffer 6b) der Begründung erfasst und aufgeführt.

Von diesem Einzelbaumbestand innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass max. 11 Einzelbäume entfallen werden im Zusammenhang mit den Umgestaltungen für den Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Parkfläche– als westlicher Teil des Planinhaltes. Für den Einzelbaumverlust ist aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 sicherzustellen, bezogen auf den letztendlich tatsächlichen Einzelbaumverlust, da es vorgesehen ist, im Rahmen der gesonderten Ausgestaltungsplanung dieses Bereiches auch Ersatzbäume zu integrieren.

Zu dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 ist festzustellen, dass sich der Denkmalschutz insbesondere auf die Gebäudekubatur und die Fassadengestaltung bezieht. Von daher ist davon auszugehen, dass sich hieraus bezogen lediglich Maßnahmen der baulichen Unterhaltung ergeben.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetztes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum vorliegenden Bebauungsplan. Zur Beurteilung der Fauna und Flora im Plangebiet und dem umgebenden Wirkraum liegt die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 12. November 2019 vor. In ihr sind die verschiedenen vielfältigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten aufgeführt, zusammengefasst und bezüglich ihrer Wirkungen und daraus resultierenden Lösungsvorschläge bewertet. Hierzu sind einzelne Maßnahmen des Artenschutzes sowie möglicher artenschutzrechtlicher Ausgleiche vorgegeben. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung begründet sich auf örtliche Untersuchungen und Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort vorhandenen Tierlebensräume und unter Berücksichtigung der hier umfangreich vorhandenen Vorbelastungen aus der überwiegenden altbebauten Ortslage und der intensiven Freiflächennutzung.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf nachfolgend zu Ziffer „7. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf und 8. Zusammenfassung“ zitiert.

„Zitat“

7. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:
Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind zulässige Umbaumaßnahmen außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten durchzuführen. Quartierzeit ist von Anfang März bis Ende November.

Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:
Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Gehölzfällarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Brutzeit ist von Anfang März bis Ende August.

Vermeidungsmaßnohme 3 Gebäudevögel:
Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind zulässige Arbeiten an der Außenfassade des Einzelgebäudes außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Brutzeit ist von Anfang März bis Ende August.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Sofern durch eine Kartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung/Brutplatznutzung der Gebäude (bzw. Gebäudestrukturen) oder Gehölze nicht erfolgt, ist ein Abriss / Umbau des Gebäudes oder Baumfällung auch zu anderen Zeiten möglich. Dies wäre im Einzelfall abzustimmen.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

7.2.1 CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss. Bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist somit auch der Entwicklungszeitraum der Maßnahme bis zu ihrer Funktionsfähigkeit berücksichtigt werden, so dass zu keiner Zeit ein Habitatengpass für die Arten eintritt.
Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich, um für ungefährdete Arten die Habitatsituation nicht zu verschlechtern. Die Maßnahmen sind nicht vorgezogen erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Gehölzvögel:
Aus Ausgleich sind geplante 11 Ersatzpflanzungen von Bäumen gemäß der Baumliste zum B-Plan erforderlich und ausreichend. Hierbei ist die Anzahl der auszugleichenden Bäume im gleichen Verhältnis wie der Verlust der Bäume zu pflanzen.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Bargteheide plant mit der Aufstellung der 14. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 –neu den bereits bestehenden Parkplatz westlich des Bahnhofes Bargteheide und nördlich Bahnhofstraße 22 umzugestalten und neu zu strukturieren.

In den Gehölzen sind, trotz generell eingeschränkter Eignung aufgrund der Störungen durch Fahrzeugverkehr, Brutplätze von Vögeln und Tagesquartiere von Fledermäusen möglich. Es wird daher eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich.

Ein denkmalgeschütztes Gebäude im Geltungsbereich weist an Nebenanlagen Strukturen auf, die potenziell als Sommerquartier für Zwerg- und Mückenfledermaus und für Nischenbrüter geeignet und genutzt werden können. Es ist daher auch hier eine Bauzeitenregelung erforderlich, wenn Umbaumaßnahmen erfolgen sollen.

Für die Gehölzverlust im Planungsraum werden an anderer Stelle Bäume als Ausgleich neu gepflanzt. Diese sind artenschutzrechtlich als Habitatausgleich für ungefährdete Gehölzvögel erforderlich und werden als ausreichend bewertet.

Das Erfordernis ergibt sich aufgrund einer Potenzialanalyse. Sofern eine Kartierung durchgeführt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass Gebäude oder Bäume nicht durch Fledermäuse und Vögel genutzt werden, können die Maßnahmen zum Schutz der Tiere entfallen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und des Ausgleichs kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.
„Zitat Ende"

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten. Die Stadt wird dies entsprechend beachten und sicherstellen.

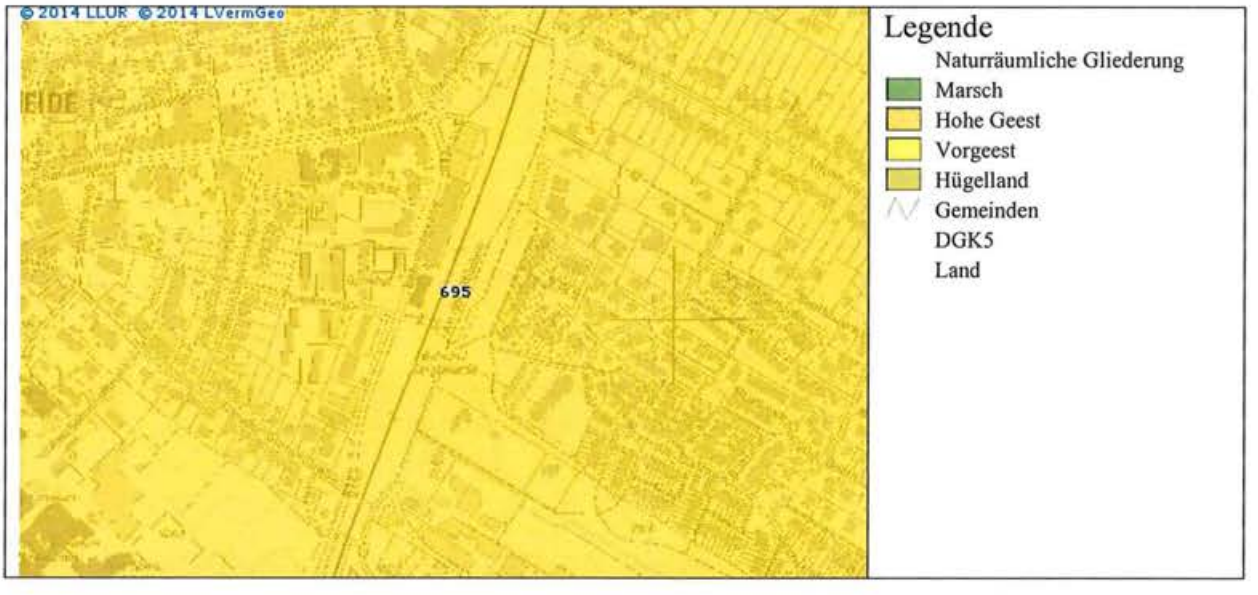
7. Bodenschutz

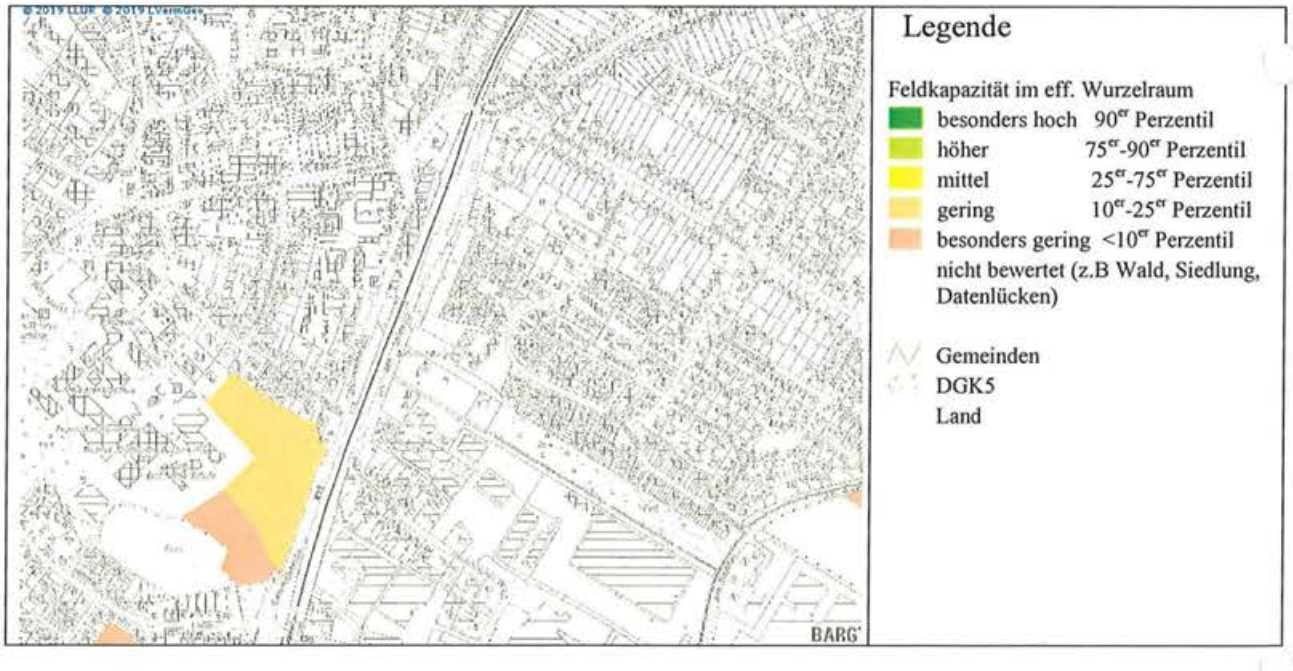
a) Vorsorgender Bodenschutz

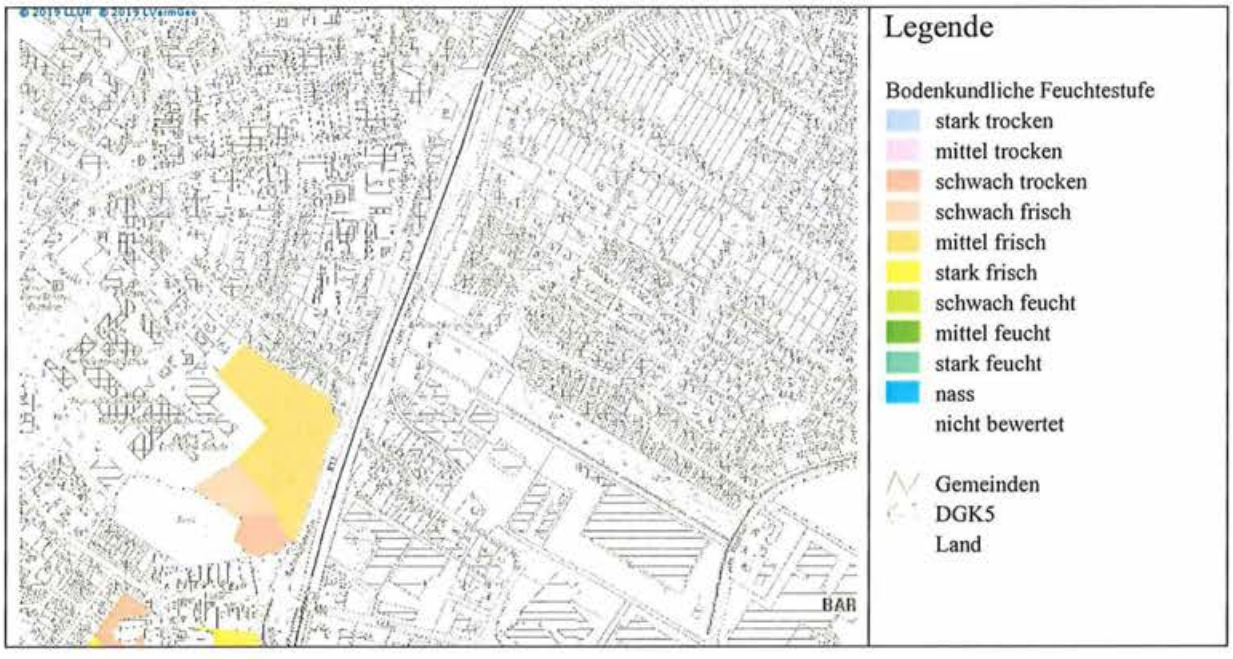
Das Plangebiet liegt außerhalb der Bewertungen des Landwirtschafts- und Umweltatlasses.

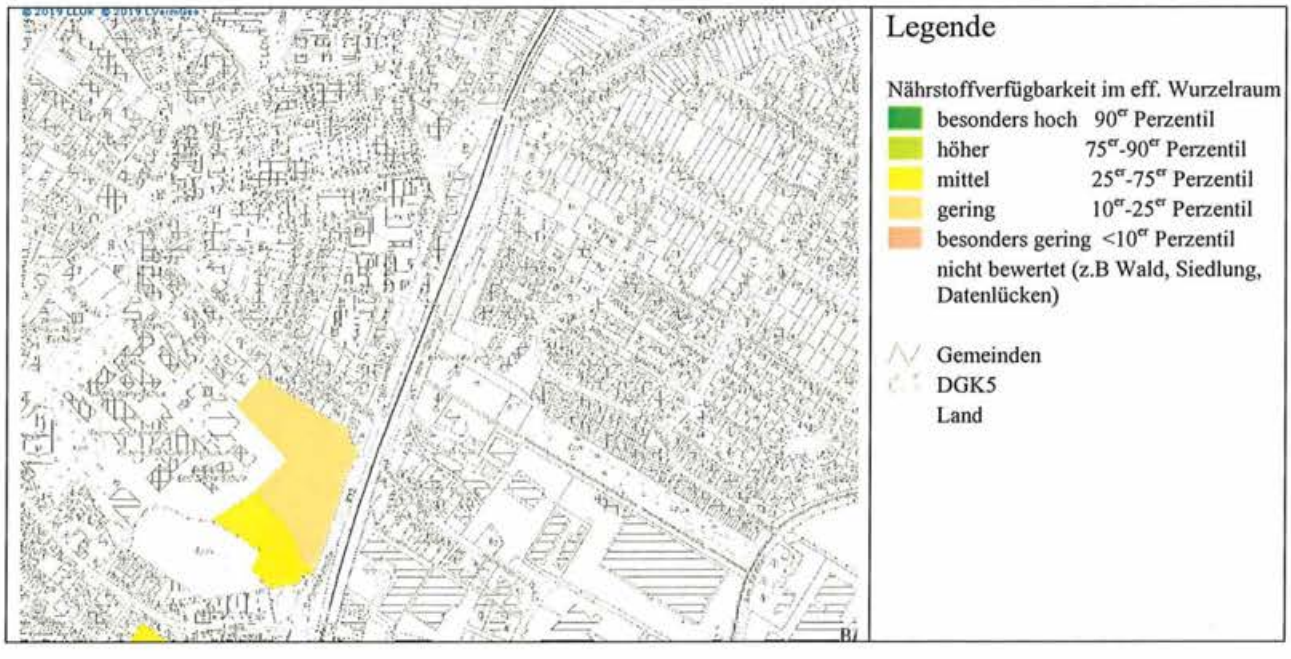
Da es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um das Umgestalten und Zukunftsfähig machen des Bereiches westlich des Bahnhofgebäudes mit der vorbeiführenden Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) und den westlich angrenzenden Flächen für den ruhenden Verkehr handelt, ergibt sich kein alternativer Plangebietsstandort.

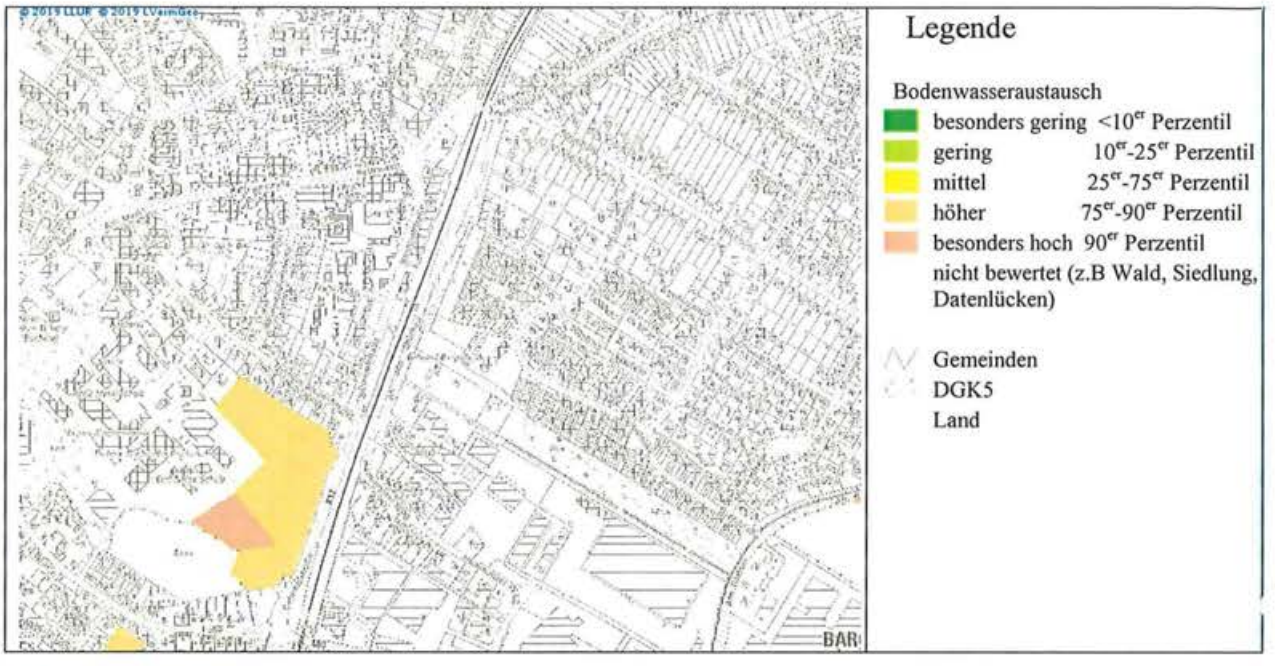
Das Plangebiet liegt auf der Hohen Geest „695 Hamburger Ring". Ansonsten ist das Plangebiet nicht bewertet. Zum Nachvollzug wird nachfolgend das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschaft- und Umweltatlas wiedergegeben.

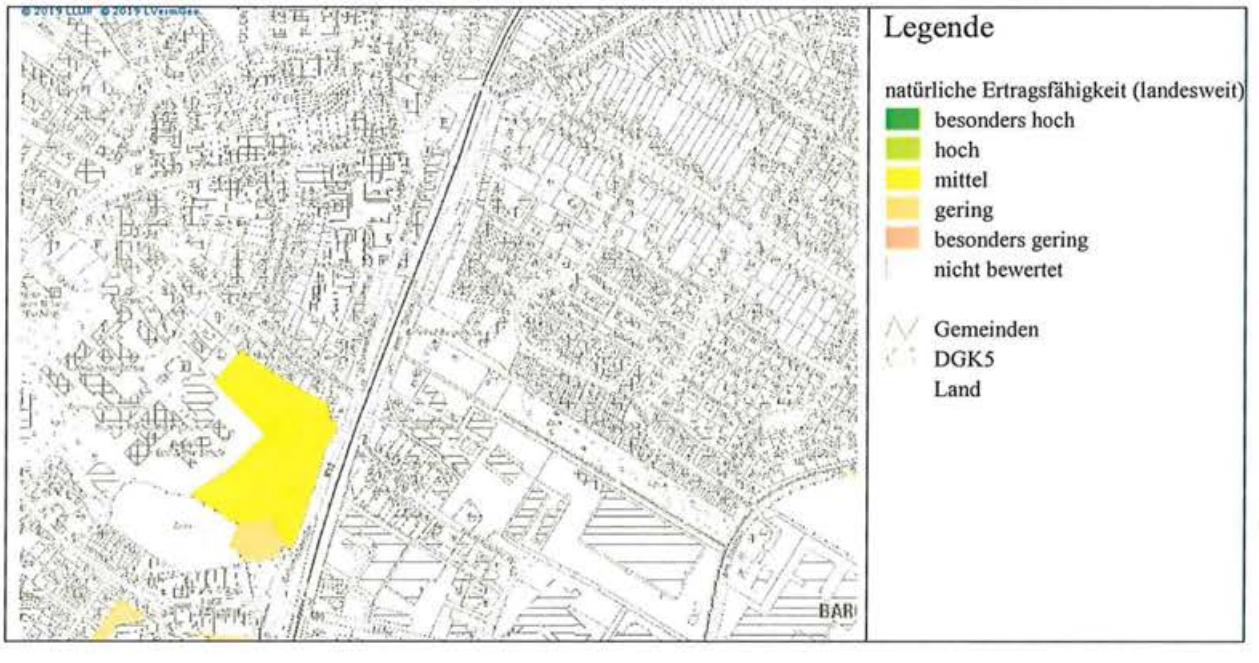





Legende
Bodenkundliche Feuchtestufe
stark trocken
mittel trocken
schwach trocken
schwach frisch
mittel frisch
stark frisch
schwach feucht
mittel feucht
stark feucht
nass
nicht bewertet
Gemeinden
DGK5
Land
BAR


Legende
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum
besonders hoch 90er Perzentil
höher 75er-90er Perzentil
mittel 25er-75er Perzentil
gering 10er-25er Perzentil
besonders gering <10er Perzentil
nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)
Gemeinden
DGK5
Land





Es ergibt sich nachfolgende Auswirkung für das vorliegende Plangebiet. Hierfür ist die nachfolgende Tabelle entwickelt.

Legende	**Bebauungsplan Nr. 13-neu-14.Änderung und Ergänzung**
Naturräumliche Gliederung	Hohe Geest „695 Hamburger Ring“
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	nicht bewertet
Bodenkundliche Feuchtestufe	nicht bewertet
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	nicht bewertet
Bodenwasseraustausch	nicht bewertet
natürliche Ertragsfähigkeit	nicht bewertet

Eignung für landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF)

Bereich	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
Plangebiet	-	-	-

Eine Bewertung kann aufgrund der innerstädtischen Lage nicht vorgenommen werden.

7. Bodenschutz
b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen
Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte bzw. Altablagerungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor.

Der Kreis Stormarn teilt in seiner Stellungnahme vom 07.11.2019 folgendes mit:

„Zitat"
Zum nachsorgenden Bodenschutz
Mit dem Stand vom obigen Datum liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.
„Zitat Ende"

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

Der Kreis Stormarn bzw. die Stadt Bargteheide sind Eigentümerin der Flächen des Plangebietes, mit Ausnahme des Flurstückes 115/9 mit dem denkmalgeschützten Bestandgebäudes Bahnhofstraße 20. Für die vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen der Busspuren und der Fahrbahn der Bahnhofstraße innerhalb des Plangebietes sind die notwendigen Abstimmungen mit dem Kreis Stormarn durchzuführen und zu vereinbaren, insbesondere bezüglich der Trägerschaft des künftigen Ausbaus bzw. Bereitstellung der erforderlichen Verkehrsflächen. Es wird davon ausgegangen, dass dies im Zuge gütlicher Einigungen möglich ist. Hierbei ist auf Dauer auch die erforderliche Erschließung des Grundstückes Bahnhofstraße 20 im erforderlichen Umfang zu sichern.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Das Plangebiet wird derzeit durch die vorhandenen Straßen Bahnhofstraße und Traberstieg verkehrlich erschlossen. Bei dem Bereich der Bahnhofstraße handelt es sich um einen innerörtlichen Hauptverkehrszug als Kreisstraße 12. Der Traberstieg wird derzeit als Anliegerstraße genutzt und dient darüber hinaus den übrigen Verkehrsabläufen der anliegenden Wohnbereiche. Zur Rathausstraße hin besteht eine fuß-und radläufige Verbindung von der Bahnhofstraße her in nordwestlicher Richtung.

Der Bereich der Bahnhofstraße mit den wenigen vorhandenen Busbuchten/Busspuren, die derzeit noch nicht in hinreichender Breite angelegt sind, besteht das Erfordernis, diese an künftige Verkehrsanforderungen anzupassen und ein deutlich größeres Angebot an der Schnittstelle zwischen Eisenbahnverkehr und den hierzu zusammenkommenden, übrigen, städtischen, verkehrlichen Vernetzungen zu sichern. Hierbei sind auch künftige Mobilitätsanforderungen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Darüber hinaus bedarf der westliche Teil des Plangebietes einer Neugestaltung unter Einbeziehung von Flächen, die bisher noch nicht für die hier zusammenkommenden verkehrlichen Belange genutzt worden sind. Dies betrifft insbesondere den nordwestlichen Planbereich mit der hier vorhandenen Grünfläche und dem zwischenzeitig rückgebauten Regenwasserrückhalteeinrichtungen.

In diese Neugestaltung des Plangebietes mit den vielfältig hier vorgeschenen künftigen Funktionen ist auch das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 20 als nunmehr eingetragenes unbewegliches Kulturdenkmal funktional einzubinden.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich die grundlegeuden verkehrlichen Nutzungsstrukturen vorgegeben werden sollen und die endgültige Ausgestaltung einer besonderen Ausbauplanung vorbehalten sein soll, ist eine Ermittlung der Erschließungskosten nur über die umzugestaltenden Teilflächen möglich. Aus diesem Grunde erfolgt nachfolgend die Ermittlung der Erschließungskosten für die Maßnahmen im Bereich der Bahnhofstraße zur Verbreiterung der Busspuren und der Fahrbahn über flächenbezogenen Kostenanteile. Dies gilt sinngemäß auch für den zweiten Teil der zu ermittelnden Kosten, den Westteil des Plangebietes mit den hier vorgesehenen vielfältigen künftigen Strukturen.

I. Erschließungskosten – Bereich Bahnhofstraße:

Verbreiterung der beiden Busspuren bzw. Bnsbuchten auf je 3,0 m Breite sowie Aufweitung der Fahrbahn auf 6,5 Breite jeweils in einer Länge von ca. 75 lfdm.	
75 m x 12,5 m x 180,00 €/qm =	168.750,00 €
+ Planung und Abrundung ca. 20 %	34.250,00 €
	203.000,00 €

II. Erschließungskosten – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche -

Die Fläche der künftigen Umgestaltung umfasst nach Tabelle 11a) ca. 2.542 qm	
2.542 qm x 180,00 €/qm =	457.560,00 €
+ Planung und Abrundung ca. 20 %	92.440,00 €
	550.000,00 €

Die Kosten zu I. und II. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BauGB. Die Kosten sind daher allein von der Stadt Bargteheide bzw. dem zuständigen Kostenträger zu tragen. Im Haushalt 2020 ist ein erster Teilbetrag bereitzustellen.

10. Hinweise

Elektrische Energie
Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.10.2019 mit, dass im Bereich der Planung eine Niederspannungsleitung liegt, für die bei einer Umlegung ein Vorlauf von mind. 1 Monat benötigt wird. Weiter liegt eine Mittelspannungsleitung gleichfalls im Plangebiet. Bei einer Umlegung dieser Leitung wird ein Vorlauf von mind. 2 Monaten benötigt.

Erdgas
Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen" (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.10.2019 mit, dass im Bereich der Planung eine Gasniederdruckleitung liegt, für die bei einer Umlegung ein Vorlauf von mind. 2 Monat benötigt wird.

Television
Sollten sich vom Versorgungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Vodafone Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer" (Kabelschutz-anweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Archäologische Denkmäler
Im Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungen der Stadt Bargteheide und mit Schreiben vom 30.09.2019 sind von Seiten des Archäologischen Landesamtes nachfolgende Hinweise mitgeteilt, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind:

„Zitat“
Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
„Zitat Ende“

Grundwasser
Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Starkregenereignisse
Aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse wird den künftigen Grundstückseigentümern empfohlen Vorsorgemaßnahmen auf ihren Baugrundstücken durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Ablaufen auf die Erschließungsstraßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen.

ÖPNV
Innerhalb des Plangebietes, im nördlichen Teil auf der Westseite der Bahnhofstraße und auf der Ostseite, südlich vor dem Bahnhofsgebäude, befinden sich derzeit zwei Bushaltestellen für den ÖPNV.

Ab dem zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, bestehen weitere Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System als S4 eingebunden werden wird.

Die vorliegende Planung ist als aktueller Schwerpunkt zur Ordnung und Organisation des künftigen ÖPNV innerhalb der Stadt Bargteheide aber auch mit Bezug auf die Region anzusehen. Um auszuloten, welche Belange und Zielführungen in der künftigen gesonderten Ausbauplanung und Umsetzung zu berücksichtigen sind, erfolgte vor Einleitung der Planverfahren am 04. Juli 2019 ein Verwaltungsgespräch mit Planern und Fachbehörden mit folgendem Ergebnis, das in der weitergehenden Planung zu berücksichtigen ist.

Hierzu ist von Seiten des Ing. Büros Petersen & Partner, Kiel, eine Übersicht als Zusammenfassung des Verwaltungsgesprächsergebnisses erarbeitet, in dem die aktuellen und künftigen fuß- und radläufigen Verkehrsabläufe dargestellt sowie die Schwerpunktbereiche für zu berücksichtigende Maßnahmen markiert und kurz beschrieben sind. Unter Ziffer 3a) der Begründung ist dieser Übersichtsplan wiedergegeben mit umfangreichen ergänzenden Ausführungen, die in der weitergehenden Planung zu berücksichtigen sind.

Für die künftige Konzeptiou zur Ausgestaltung der hier vorgesehenen Verkehrsflächen und der damit verbundenen möglichen perspektivischen Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich des Bahnhofsumfeldes westlich der Bahn sind verkehrliche Maßnahmen aufgezeigt. Aus fachlicher Sicht sollte neben der Verbreiterung der Bahnhofstraße in diesem Bereich eine hinreicheud breite Querung der Bahnhofstraße für Fußgänger und Radfahrer in Höhe des zentralen Knotenpunktes Bahnunterführung/Bahnhofstraße/Traberstieg berücksichtigt werden, um hierüber zu verdeutlichen, dass es sich hier um einen besonderen Verkehrsknoten handelt, an dem Fußgänger und Radfahrer als Bahnnutzer nur noch an dieser Stelle die Kreisstraße queren sollteu.

Zur zukünftigen Entwicklung des ÖPNV in Bargteheide ist Nachfolgendes festzustellen:
Zurzeit hält die Buslinie 374 von und nach Poppenbüttel, die zu den Hauptzeiten in einem 30 minütigen Takt und zu den Nebenzeiten im Stundentakt fährt, östlich der Bahnhofstraße in Höhe des Bahnhofgebäudes. Die Taktung dieser Buslinie ist auf die der Regionalbahn abgestellt.

Zum Fahrplanwechsel am 15.12.2019 ist das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs in Bargteheide adäquat ausgebaut und damit einhergehend zum einen eine Gewerbegebietsbuslinie erstmalig eingeführt und zum anderen bisher nicht angebundene Wohngebiete in das bestehende Anruf-Sammel-Taxi (AST) Bargteheide - Umland integriert. Für die Bargteheider Einwohnerinnen und Einwohner bedeutet dies eine erhebliche Verbesserung der ÖPNV-Versorgung.

Die Gewerbegebietsbuslinie 8106 startet und endet am Bahnhof Bargteheide und wird von montags bis freitags von ca. 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr im Halbstundentakt fahren. Hierfür wird jeweils eine weitere Busbucht / Busspur auf der östlichen sowie auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße erforderlich.

Ab dem Jahr 2022 soll das Anruf-Sammel-Taxi (AST) voraussichtlich durch die Initiierung einer innerörtlichen Ringbuslinie abgelöst werden. Hierfür werden ca. 3 bis 4 Kleinbusse eingesetzt, die ebenfalls eine adäquate Anfahrmöglichkeit und Abstellmöglichkeit im Bereich des westlichen Bahnhofsumfeldes benötigen.

Die Entwicklungen bzw. Stärkung des ÖPNV in Bargteheide sollten im Planungsverfahren Berücksichtigung finden.

Private Mitfahrgelegenheiten „Mitfahrbänke“
Im Oktober 2019 wurden die ersten fünf Mitfahrbänke im Stadtgebiet von Bargteheide installiert. Das Prinzip dabei ist denkbar einfach: Wer eine Mitfahrgelegenheit sucht, klappt das passende Richtungsschild für das Wunschziel aus und wartet, potentielle Mitnehmende halten an. Für die Mitfahrt sind keinerlei Anmeldungen erforderlich.

Bei einer erfolgreichen Pilotphase soll das Projekt um weitere Standorte ausgebaut werden.

Die Bargteheider Standorte sind bisher:

- Am Seniorendorf (Stadteinwärts)
- Am Seniorendorf (Stadtauswärts)
- Jersbecker Straße, hinter Einmündung Neue Straße, Stadtauswärts
- Eckhorst, gegenüber Amt Bargteheide Land (gegenüber von Eckhorst 36)
- Tremsbütteler Weg 34 (Stadtauswärts)

Bisher beteiligen sich die Gemeinden Bargfeld –Stegen (4 Standorte), Elmenhorst (2 Standorte), Jersbek (3 Standorte), Tremsbüttel (3 Standorte), Sülfeld (2 Standorte) in der Aktivregion am Projekt.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide trat gemäß § 15 der Landesverordnung am 27. Januar 2010 in Kraft.

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung - nordöstlich deutlich abgesetzt der Grenze der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide liegt und somit eine Betroffenheit nicht herzuleiten ist.

Auf eine Abbildung mit der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes wird verzichtet.

11. Tabellarische Zusammenstellungen

a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Sonstiges Sondergebiet-Schank- + Speise-wirtschaft u.s.w.	Straßenver-kehrsfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung – öffentliche Parkfläche	gesamt
282 tlw.	1.321 qm	75 qm	---	---	75 qm	75 qm
35/123	86 qm	86 qm	---	---	86 qm	86 qm
35/121	1 qm	1 qm	---	---	1 qm	1 qm
35/120	671 qm	671 qm	---	---	671 qm	671 qm
115/20	1.338 qm	1.338 qm	---	88 qm	1.250 qm	1.338 qm
115/9	332 qm	332 qm	332 qm	---	---	332 qm
35/140 tlw.	2.291 qm	348 qm	---	14 qm	334 qm	348 qm
115/28	8 qm	8 qm	---	8 qm	---	8 qm
284 tlw.	15.577 qm	1.731 qm	---	1.606 qm	125 qm	1.731 qm
gesamt		**4.590 qm**	**332 qm**	**1.716 qm**	**2.542 qm**	**4.590 qm**

11. Tabellarische Zusammenstellungen

b) Bisherige Planung B-Plan 1-neu- und B-Plan 13-neu-6.Änd.+Erg.

Flurstück	Größe/qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 %	Gesamt vollversiegelt
282 tlw.	75 qm	Fußweg			
		3 qm x 1,0	---	---	3,0 qm
		Parkplatzbegleitgrün			
		72 qm x 0,0	---	---	0,0 qm
35/123	86 qm	Fußweg			
		65 qm x 1,0	---	---	65,0 qm
		Parkplatzbegleitgrün			
		21 qm x 0,0	---	---	0,0 qm
35/121	1 qm	Parkplatzbegleitgrün			
		1 qm x 0,0	---	---	0,0 qm
35/120	671 qm	Fußweg			
		38 qm x 1,0	---	---	38,0 qm
		Parkplatzbegleitgrün			
		633 qm x 0,0	---	---	0,0 qm
115/20	1.338 qm	Fahrgassen, Parkplätze und Funktionsflächen			
		1.147 qm x 1,0	---	---	1.147,0 qm
		Parkplatzbegleitgrün			
		191 qm x 0,0	---	---	0,0 qm
115/9	332 qm	Allgemeines Wohngebiet			
		332 qm x 0,4	132,8 qm	66,4 qm	199,2 qm
35/140 tlw.	348 qm	Verkehrsfläche			
		325 qm x 1,0	---	---	325,0 qm
		Bauminsel und Seitenstreifen			
		23 qm x 0,0	---	---	0,0 qm
115/28	8 qm	Straßenverkehrsfläche			
		8 x 1,0	---	---	8,0 qm
284 tlw.	1.731 qm	Straßenverkehrsfläche			
		1.525 qm x 1,0	---	---	1.525,0 qm
		Straßenbegleitgrün			
		206 qm x 0,0	---	---	0,0 qm
gesamt			**132,8 qm**	**66,4 qm**	**3.310,2 qm**

11. Tabellarische Zusammenstellungen
c) Neue Planung

Flur-stück	Größe/qm	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 %	Gesamt vollversiegelt
282 tlw.	75 qm	Parkfläche 75 qm x 1,0	---	---	75,0 qm
35/123	86 qm	Parkfläche 86 qm x 1,0	---	---	86,0 qm
35/121	1 qm	Parkfläche 1 qm x 1,0	---	---	1,0 qm
35/120	671 qm	Parkfläche 671 qm x 1,0	---	---	671,0 qm
115/20	1.338 qm	Parkfläche 1.250 qm x 1,0	---	---	1.250,0 qm
115/9	332 qm	Sonstiges Sondergebiet „D“ 128 qm x 1,0	128,0 qm	64,0 qm	192,0 qm
35/140 tlw.	348 qm	Parkfläche 325 qm x 1,0 Parkflächenbegleitgrün 23 qm x 0,0	--- ---	--- ---	325,0 qm 0,0 qm
115/28	8 qm	Straßenverkehrsfläche 8 qm x 1,0	---	---	8,0 qm
284 tlw.	1.731 qm	Straßenverkehrsfläche 1.527 qm x 1,0 Parkfläche 125 qm x 1,0 Straßenbegleigrün 79 qm x 1,0	--- --- ---	--- --- ---	1.527,0 qm 125,0 qm 79,0 qm
gesamt			**128,0 qm**	**64,0 qm**	**4.339,0 qm**

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus den Bebauungsplänen Nr. 1 –neu- und Nr. 13 -neu- 6.Änderung und Ergänzung - zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung- ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung	4.339,0 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung	./. 3.310,2 qm
Ausgleichsbedarf -Vollversiegelung	1.028,8 qm

Es ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von
ca. 1.028,8 qm x 0,5 = 514,4 qm ~ 514 qm

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt kein Ausgleich aus städtebaulichen Gründen.

rein rechnerischer artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von 11 Einzelbäumen:

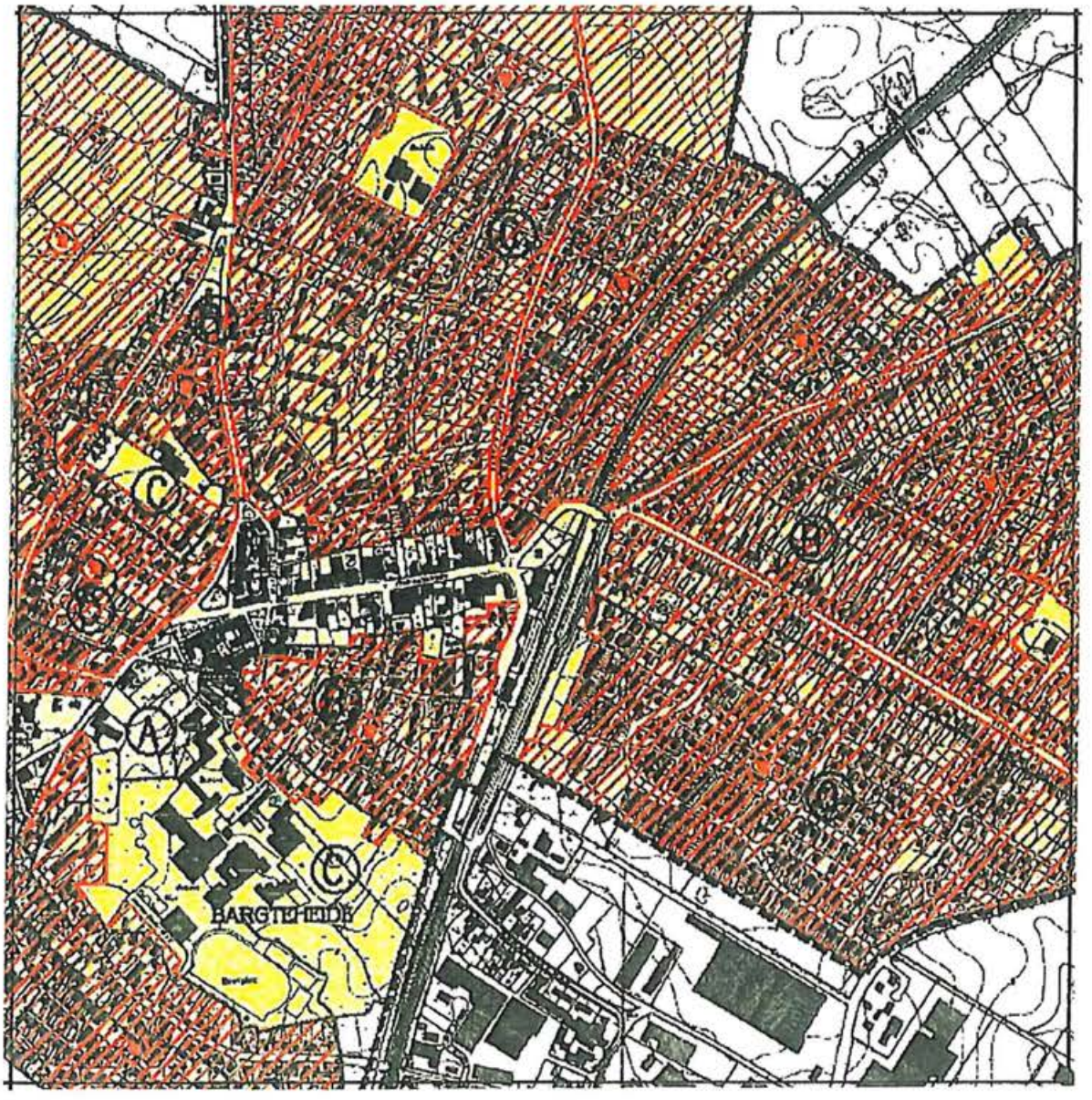
11 zu entfernende Einzelbäume x 1,0 =	11 Einzelbäume
rein rechnerischer artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt	**11 Einzelbäume**

Die Einzelbäume werden innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – im Rahmen der Ausgestaltung dieses Bereiches als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Sofern nicht alle bis zu 11 Einzelbäume im Rahmen der Ausgestaltung im Plangebiet gepflanzt werden können, werden sie von Seiten der Stadt Bargteheide an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gepflanzt und auf Dauer erhalten. Es sind jedoch nur die tatsächlich entfallenden Einzelbäume zu ersetzen.

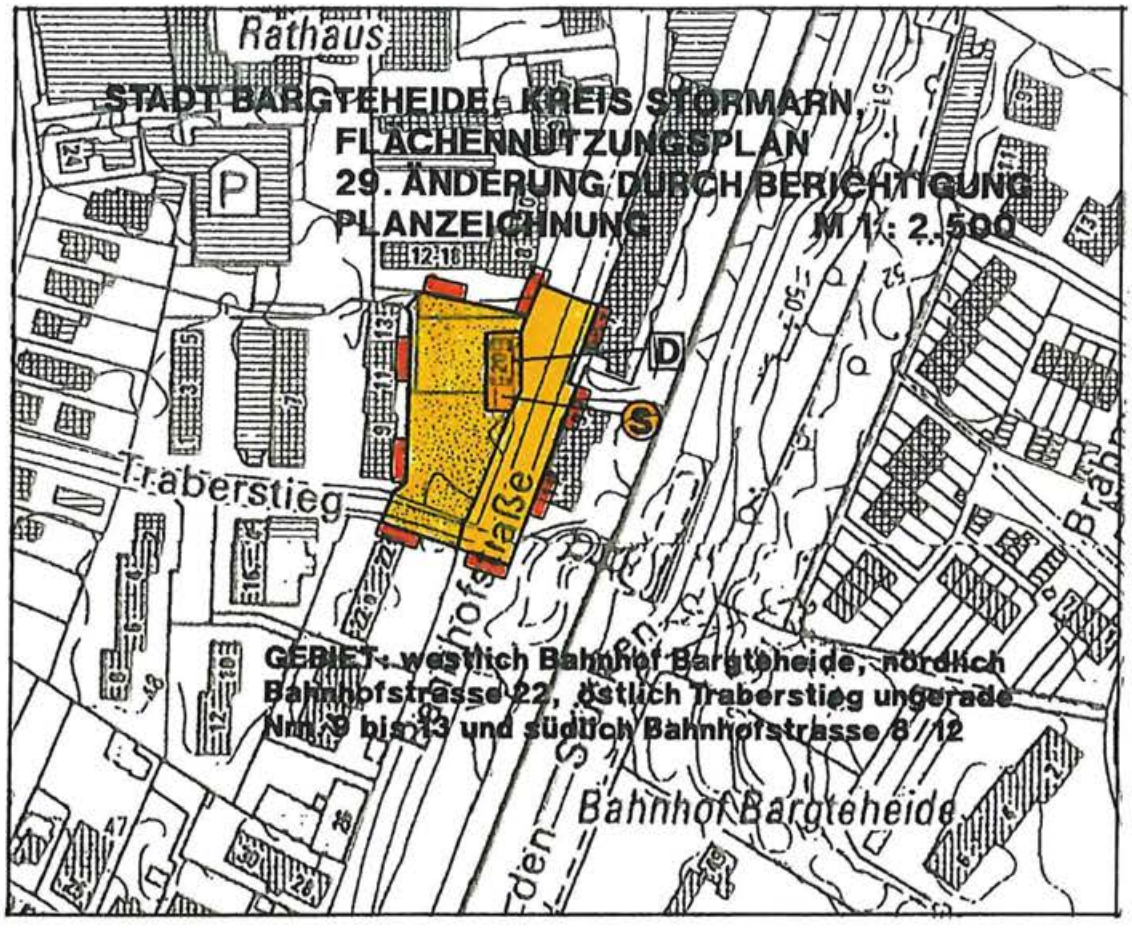
12. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide

Die Bauflächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2008 der Stadt Bargteheide. Die Flächen des Plangebietes selbst sind von entsprechenden Vorgaben der Satzung zu „B“ betroffen.

Ein Ausschnitt dieser Ortsgestaltungssatzung für den betreffenden Bereich ist nachfolgend abgebildet.



13. Flächennutzungsplan - 29. Änderung- durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. DARSTELLUNGEN		
	BAUFLÄCHEN	§ 5(2)1 BauGB
S	Sonderbauflächen (S) gemäß § 1(1)4 der Baunutzungsverordnung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 5(2)3 BauGB
	örtlicher Hauptverkehrszug	
	Fläche für den ruhenden Verkehr	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		§ 5(4) BauGB
D	eingetragenes unbewegliches Kulturdenkmal (Gebäude Bahnhofstraße 20)	
	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	

Vermerk:
Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 –neu- 14. Änderung und Ergänzung, Gebiet: westlich Bahnhof Bargteheide, nördlich Bahnhofstraße 22, östlich Traberstieg ungerade Nrn. 9 bis 13 und südlich Bahnhofstraße 8/12, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 05. März 2020.

Bargteheide, den 26. MAI 2020

Siegel

Bürgermeisterin

Stand der Begründung: März 2020