



Stadt Bargteheide

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Für das Gebiet

westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“

Begründung

(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

- Satzung -

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Stadt Bargteheide:

BIS·S

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Stadt Bargteheide

- Die Bürgermeisterin -
Rathausstraße 24 - 26
22941 Bargteheide

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planausarbeitung)

Planungsstand vom 11.11.2021 (Plan 3.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	8
2.1	Planverfahren	-----	12
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	13
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	13
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	15
4.1	Entwicklungsgebot	-----	15
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	16
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	17
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	20
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	24
8.	Immissionsschutz	-----	26
9.	Verkehr	-----	30
10.	Ver- und Entsorgung	-----	32
11.	Brandschutz	-----	35
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	-----	36
13.	Bodenschutz	-----	36
14.	Archäologische Denkmale	-----	38
15.	Rechtsfolgen	-----	38
16.	Belange der Bundeswehr	-----	38

Stadt Bargteheide
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Anlagen:

- „Lageplan“ (Im Maßstab 1:200 oder als unmaßstäbliche Verkleinerung) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (Kienast und Kienast Architekten, Mölln, Bearbeitungsstand 19.05.2021)
- „Gutachten zur Beurteilung des Zustandes und den Standraum von zehn Bäumen im Zuge einer geplanten Baumaßnahme auf dem Grundstück Alte Landstraße 44 in Bargteheide“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (Büro für Baumbegutachtung & -bewertung, Lübeck vom 09.04.2021)
- „Geotechnischer Bericht“ - im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (Baugrunderkundung, Beratung und Erdbau-labor J. Wurl, Retschow, Bearbeitungsstand 27.01.2021)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (LAIRM Consult GmbH, Beratendes Ing.- Büro, Bargteheide, Bearbeitungsstand vom 29.10.2020)

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 26.10.2021
 - Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) mit Stellungnahme per E-Mail vom 20.10.2021
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 14.10.2021
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland Stellungnahme per E-Mail vom 13.10.2021
 - Stadt Bargteheide, Fachbereich 5 Bau und Liegenschaften mit Schreiben vom 05.10.2021
 - Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH mit Schreiben vom 29.09.2021
 - Vereinigte Stadtwerke Media GmbH mit Stellungnahme per E-Mail vom 29.09.2021
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Archäologisches Landesamt SH, Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 21.10.2020
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr mit Schreiben vom 13.10.2020
 - Handwerkskammer Lübeck mit Schreiben vom 06.10.2020
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH per E-Mail vom 30.09.2020



- Hamburger Verkehrsverbund GmbH per E-Mail vom 30.09.2020
- Gewässerpflegerverband Grootbek mit Schreiben vom 28.09.2020
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat infra I 3, per E-Mail vom 21.09.2020
- Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 22.09.2020
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) - Technischer Umweltschutz – mit Schreiben vom 16.09.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen mit Schreiben vom 17.09.2020
- „Konzeptbeschreibung und Erläuterungen zur städtebaulichen Planung“ - Vorentwurf als Unterlage zur Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (BIS·S, Aukrug Bearbeitungsstand vom 20.08.2020)
- „Planungskonzept“ mit Lageplan, Schnitte und Ansichten im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (Kienast und Kienast Architekten, Mölln, Bearbeitungsstand 23.05./23.08.2019)
- „Bericht zur Historischen Erkundung Alte Landstraße 44, 22941 Bargteheide“ - ehemaliger Standort einer Chemischen Reinigung - (Büro für Geologie und Umwelt, Ing.- Gesellschaft Kruse & Co. mbH vom 30.06.2010)
- „Orientierende Untersuchungen 2011 - Standort „Alte Landstraße 44“ (ISBG Ing.- und Sachverständigen gem. Bodenschutz und Grundwasser [BWS / ECOS] vom 24.11.2011)
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B - Neu- mit Rechtskraft vom 29.10.1999
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B - Neu- mit Rechtskraft vom 18.06.2002
- Bebauungsplan Nr. 11 mit Rechtskraft vom 10.12.1996 einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungen
- 1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargteheide als Orientierungsgrundlage z.B. für die mögliche Festsetzung von Stellplätzen in Bebauungsplänen und/oder für den Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bargteheide gemäß Beschlussfassung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr vom 12.12.2019
- Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen in der Fassung vom 14.03.2019
- Flächennutzungsplanung der Stadt Bargteheide mit den maßgeblichen rechtswirksamen Änderungsverfahren (lt. Bereitstellung im Geoportal des Kreises Stormarn, 2020)
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Bargteheide einschließlich der durchgeführten Teilfortschreibungen
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit aktuellem Katasterbestand, bereits gestellt durch den Kreis Stormarn und zugleich als Planunterlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide mit örtlichen Vermessungen vom 05.03.2019 und 22.04.2020

Fotos: BIS·S, Peter Scharlibbe vom 15.04.2020

Stadt Bargteheide

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

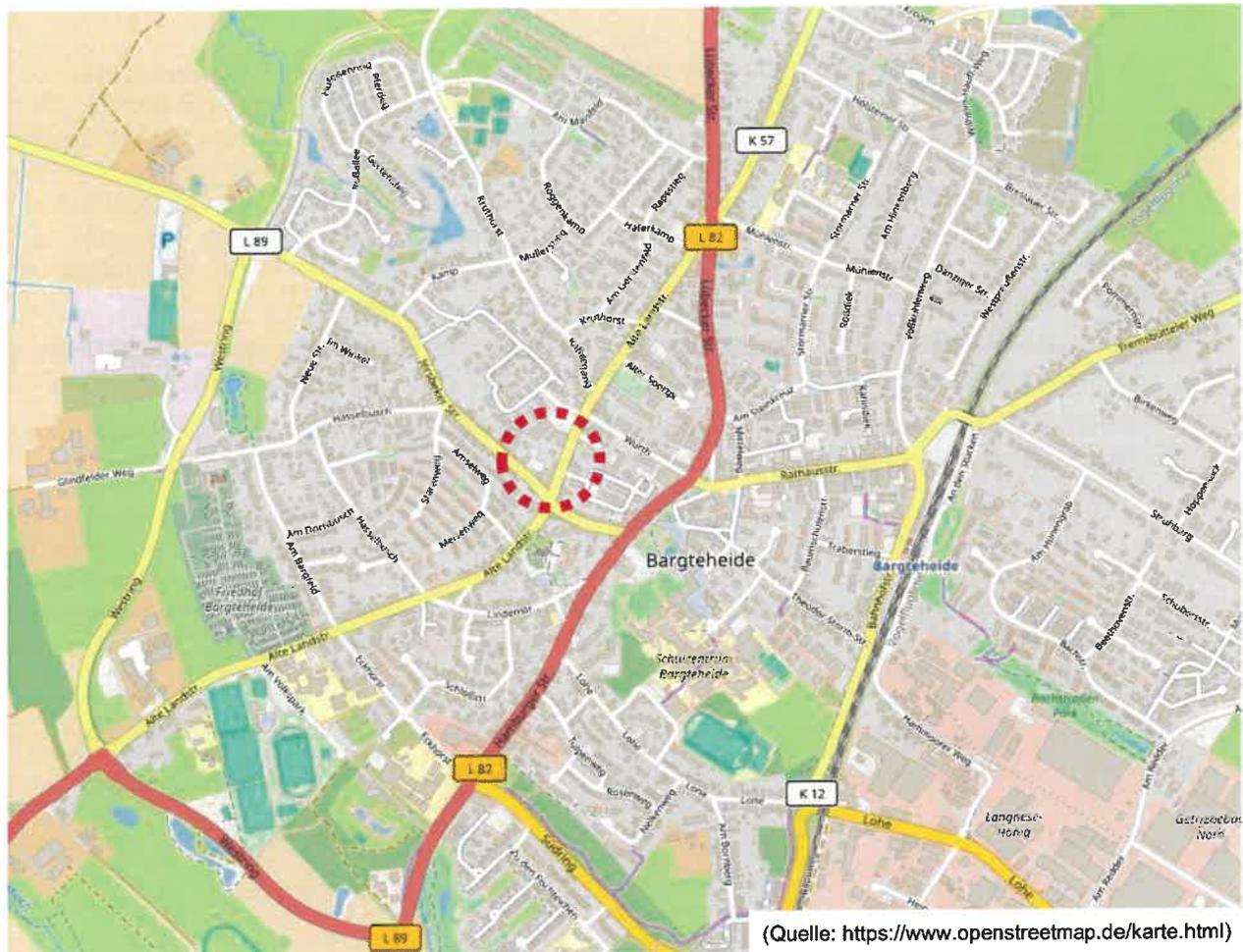


Abb. 1

Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** der **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11** und seine **räumliche Lage** im Stadtgebiet von Bargteheide

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den Bereich westlich „Alte Landstraße“ und nördlich der „Jersbeker Straße“ für den bebauten Bereich der Grundstücksflächen Alte Landstraße Nr. 44 und für die als Stellplatzanlagen genutzten Grundstücksflächen Jersbeker Straße Nr. 16 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Geschosswohnungsbauten auf einer derzeit festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie für die Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Alte Landstraße Nr. 44 um ein Vollgeschoss schaffen zu können.

Mit dem Wohnprojekt kommt der Träger des Vorhabens dem Wunsch der Stadt zum verstärkten Wohnungsbau einschließlich der Verdichtung im Zuge der Innenentwicklung nach.

Hierbei wird auch auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3ff**) entsprechend Rücksicht genommen und in die Planung eingestellt.

Für den Bereich des Planbereiches besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es ist der Bebauungsplan Nr. 11 sowie die angrenzenden Bebauungspläne (vgl. nachfolgende **Abb. 2**). Der Bebauungsplan Nr. 11 lässt u.a. jedoch eine Bebauung auf den Grundstücksflächen Jersbeker Straße Nr. 16 (hier ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage => „GSt“ festgesetzt) und eine Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses Alte Landstraße Nr. 44 (hier sind max. zwei Vollgeschosse => II zulässig) nicht zu.

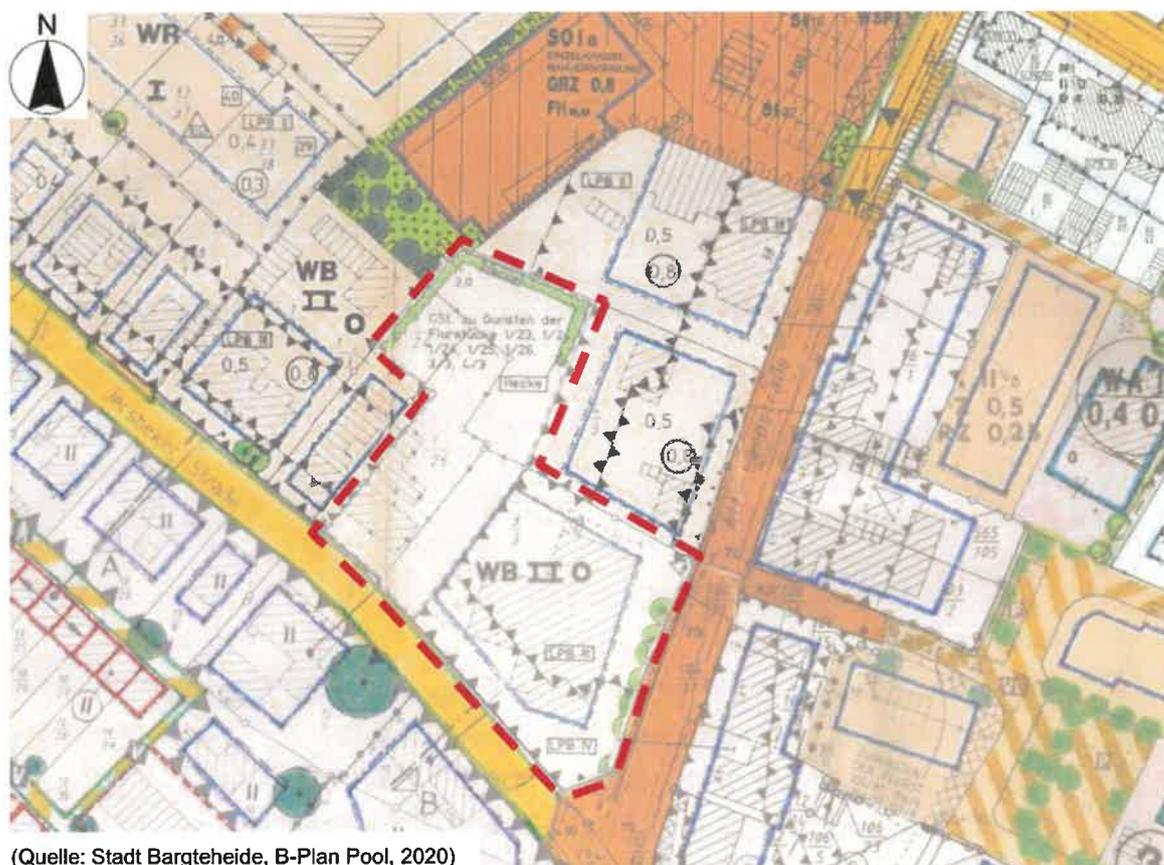


Abb. 2

Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 unter Einbeziehung der benachbart liegenden Bebauungspläne



Aufgrund der innerstädtischen Lage (vgl. auch vorangestellte **Abb. 1**) des Plangebietes und der Vorhabencharakteristik hat die Stadt Bargteheide nach Prüfung der Voraussetzungen zur Einleitung eines „beschleunigten Verfahrens“ beschlossen, das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die Grundstücksflächen des Flurstücks 3/3 Alte Landstraße Nr. 44 und die Grundstücksfläche der Flurstücke 1/24 und 1/ 26 Jersbeker Straße Nr. 16.

Ziel der Stadt Bargteheide ist es somit, ausgehend von den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Hierbei ist nach dem derzeitigen Planungsstand (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung) Insgesamt die Entstehung von rund 22 zusätzlichen Wohnungen einschließlich der durch die Aufstockung des Bestandsgebäudes geplanten Wohnungen beabsichtigt, deren notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. In der Summe werden 64 Stellplätze sowie eine speziell ausgewiesene carsharing-Fläche entstehen.

Zudem ist auf Grundlage eines zwischen der Stadt Bargteheide und dem Träger des Vorhabens nach § 11 BauGB abgeschlossenen Vertrags u.a. geregelt worden, dass innerhalb des Plangebietes mindestens 20% öffentlich geförderter Wohnraum auf Grundlage der neu geschaffenen Wohneinheiten entstehen sollen.

Die vom Ausschuss für Planung und Verkehr am 25.11.2021 beratene und von der Stadtvertretung am 03.12.2021 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen sowie der städtischen Planungen und die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung klarstellend ergänzt bzw. angepasst.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), u.a. ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.Juni 2013 sowie zuletzt durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (am 22.06.2021 in Kraft getreten), verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.



Bestandssituation „Jersbeker Straße / Alte Landstraße“ und das Umfeld



Abb. 3a Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus mit der Jersbeker Straße (links im Bild)



Abb. 3b Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus mit der „Alte Landstraße“ (rechts im Bild)



Abb. 3c nördlicher Teil des Wohn- und Geschäftshaus mit den Roteichen



Abb. 3d Übergangsbereich vom Wohn- und Geschäftshaus zum Nachbargrundstück



Abb. 3e Blick auf den Kreuzungsbereich mit der straßenbegleitenden Lindenreihe



Abb. 3f Blick aus der Jersbeker Straße auf den Kreuzungsbereich mit Randbebauung

Stadt Bargteheide
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Bestandssituation „Jersbeker Straße / Alte Landstraße“ und das Umfeld



Abb. 3g Blick von der Stellplatzanlage auf die Rückseite Wohn- und Geschäftshaus



Abb. 3h Wohn- und Geschäftshaus im Bereich der Kreuzung mit Nebenanlagen



Abb. 3i Blick vom Kreuzungsbereich in die Jersbeker Straße (Plangebiet links)



Abb. 3j Blick auf das an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Wohnhaus Nr. 20



Abb. 3k vorhandene Bebauung an der südlichen Straßenseite „Jersbeker Straße“



Abb. 3l gegenüber der heutigen Stellplatzanlage des Plangebiets entsteht ein Neubau



Bestandssituation „Jersbeker Straße / Alte Landstraße“ und das Umfeld



Abb. 3m Blick auf die vorhandene ST-Anlage im rückwärtigen Bereich Haus Nr. 20



Abb. 3n Stellplatz-Anlagen mit der Tiefgaragenzufahrt zum Wohn- und Geschäftshaus



Abb. 3o Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen Alte Landstraße 40



Abb. 3p Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen Alte Landstraße 42-40



Abb. 3q Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen Alte Landstraße 42 gegenüber der heutigen Stellplatzanlage auf Flurstück 1/24



Abb. 3r



Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Planungsfall kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabencharakters (Vitalisierung einer untergenutzten Fläche im Sinne einer Innenentwicklungsmaßnahme auch für den Mietwohnungsbau einschließlich bezahlbarem Wohnraum) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG / LUVPG besteht nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann mit Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse aus den Fachgutachten (Immissionsschutz, Hochbauplanung) als gesichert angesehen werden kann.

Die Stadt Bargteheide hat daher vom Grundsatz her beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB (im Sinne eines „Scoping-Verfahrens“ abzusehen. Gleichwohl hat die Stadt Bargteheide die Zeit im Zuge der Arbeiten an der Entwurfsplanung dazu genutzt, um den Behörden sowie den Planungsträgern mit einer schriftlichen Unterlage (Planungskonzeption mit Vorhabenbeschreibung) das Vorhaben vorzustellen und die wesentlichen, angestrebten Planinhalte und relevanten Planungsthemen zu erläutern.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Planungsträgern wurden entsprechend der gemeindlichen Abwägung in die Erarbeitung der Entwurfsplanung eingestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.



Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach dem derzeitigen Planungsstand (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) nicht erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.1 dieser Begründung).

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragene Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer innerstädtischen Fläche im Sinne der „Innenentwicklung / Nachverdichtung“ eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht unmittelbar betroffen sein werden.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Vorhaben einzubinden, wird dies durch die Stadtverwaltung entsprechend veranlasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“ (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) begrenzt:



im Norden durch die Bebauung Alte Landstraße Nr. 42 und durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Alte Landstraße Nr. 40 und Nr. 42

im Osten durch die „Alte Landstraße“ und den Bebauungsplan Nr. 13B Neu.

im Süden durch den Kreuzungsbereich „Alte Landstraße / Jersbeker Straße“

im Westen durch die Wohnbebauung Jersbeker Straße Nr. 18 und durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Jersbeker Straße Nr. 20



Abb. 4

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11**
(Stand vom 11.11.2021 - Plan Nr. 3.0) im Zuge der „Satzung“



4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und aufgrund der örtlich vorgefundenen Planungssituation sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Revitalisierung untergenutzter Flächen als Maßnahme der „Innenverdichtung“ schaffen zu können. Mit dieser Bauleitplanung wird die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet, konkretisiert.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Plangeltungsbereich vollumfänglich eingehalten werden.

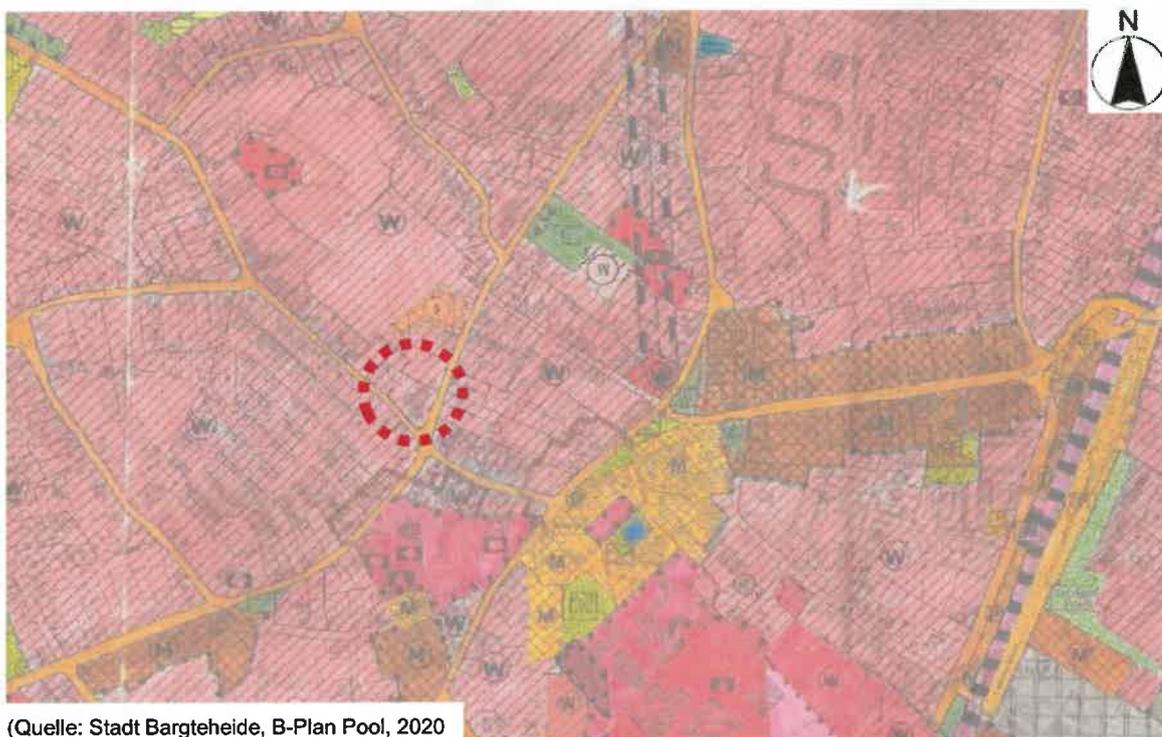


Abb. 5

Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bargteheide, das Plangebiet und die angrenzende Stadtstruktur betreffend

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Bargteheide (vgl. vorangestellte **Abb. 5**) aufgrund der zuvor ausgeübten Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Plangebiet liegt nördlich des Kreuzungsbereiches der Straßen „Alte Landstraße / Jersbeker Straße“, die als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind.

Die städtische Planung nimmt die Darstellung der Flächennutzungsplanung auf und konkretisiert diese auf der Planungsebene der Bebauungsplanung.



4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der städtischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181 mit Entwurf 2018) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I „alt“ - (Reg.-Plan I).

Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Untereinzentrums auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I „alt“ enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.

Die wohnbauliche Entwicklungsfläche soll für den örtlichen Bedarf in der Stadt Bargteheide entsprechend den Vorgaben aus den örtlichen und den strukturellen Gegebenheiten des Plangebiets entsprechend den vorangestellten städtischen Zielsetzungen entwickelt werden.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung der geplanten „Innenentwicklungsmaßnahme“ entsprechend den Grundsätzen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (LEP 2018) wird durch Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, die bereits in die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs Eingang gefunden haben, hinreichend Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden führt die Fortschreibung LEP - Entwurf 2018 zu den Grundzügen (G) und Zielen (Z) der Raumordnung Folgendes aus:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab.
(Ziffer 3.6.1, 1 G Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)
 - Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln.
 - Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden.
 - Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen
 - Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.
(Ziffer 3.6.1, 4 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)
 - Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen.



- Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke
 - im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 und in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind
 - in Bereichen gemäß § 34 BauGB
 - Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten
 - Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Die städtischen Gremien gehen aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabencharakters („Vitalisierung“ einer untergenutzten Fläche im Sinne einer Innenentwicklungsmaßnahme auch in Verbindung mit dem Bau von Mietwohnungen einschließlich bezahlbarem Wohnraum) davon aus, dass kreis- und landesplanerische Belange nicht betroffen sein werden.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Zur Erörterung und Darlegung der städtischen Zielsetzungen wurde seitens des Trägers des Vorhabens ein „Planungskonzept“ (vgl. nachfolgende **Abb. 6a** bis **Abb. 6d**) erarbeitet und im Zuge der Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ weitergehend konkretisiert und unter Berücksichtigung fachplanerischer Belange optimiert, das nunmehr für die „Entwurfsplanung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Planungsgrundlage dient und sich mit den städtischen Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende (örtliche und zugleich überörtliche) Verkehrssystem und Nutzung / Anschluss an die dort vorhandene technische Infrastruktur (vgl. auch nachfolgende **Abb. 6d** und als **Anlage** zu dieser Begründung)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des geplanten Wohnungsbaus und seiner Bewohner / Mieter mit direkter Anbindung an die vorhandene Stadtstruktur
- Freilegung der untergenutzten Flächen im Sinne eines „Flächenrecyclings und einer Vitalisierung von innerstädtischen Flächen“ für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne einer „Nachverdichtungsmaßnahme“
- „Einfügen und Anpassen“ der geplanten Wohngebäude in die vorhandene Stadt- und Siedlungsstruktur (vgl. nachfolgende **Abb. 6a**)
- Berücksichtigung der Belange des Stadtbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
 - Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Nebenanlagen nach § 19 BauNVO und
 - Einhaltung der so genannten „Kappungsgrenze“ von einer Gesamt-GRZ von 0,8
 - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen und mit unterem Höhenbezugspunkt für alle überbaubaren Flächen mit Bezug auf die zukünftige Oberfläche der gebäudenahen Straßen- bzw. Betriebsflächen

Stadt Bargteheide
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -



Abb. 6a

(Quelle: Kienast und Kienast Architekten, 23.05.2019)

- Die Stadt verfolgt mit der o.g. Bebauungsplanänderung das Ziel, innerhalb des Bebauungsplans nur solche Wohngebäude für zulässig zu erklären, die teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Die Anzahl der geförderten Wohnungen wurde im städtebaulichen Vertrag mit mindestens 20 % festgelegt.

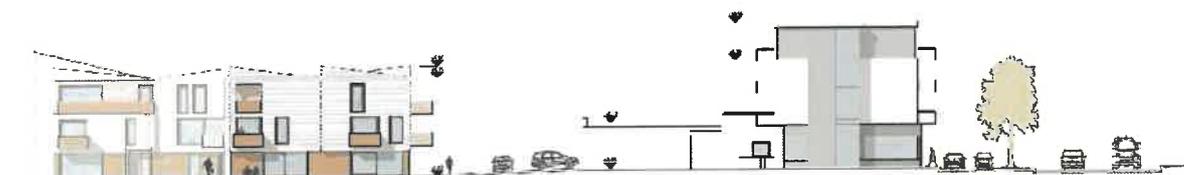


Abb. 6b

„Alte
Landstraße“



Abb. 6c

„Jersbeker
Straße“

(Quelle: Kienast und Kienast Architekten, 23.05.2019)

- Nachweis der erforderlichen Stell- und Besucherstellplätze entsprechend den Vorgaben (Richtlinie zum Stellplatznachweis in der aktuellen Fassung) seitens der Stadt Bargteheide in Form von ebenerdigen und unterirdischen Einstellplätzen
- Ausweisung einer Fläche für carsharing, die auf Dauer anzulegen ist. Alternativlösungen wären in Abstimmung mit der Stadt möglichst herbeizuführen.

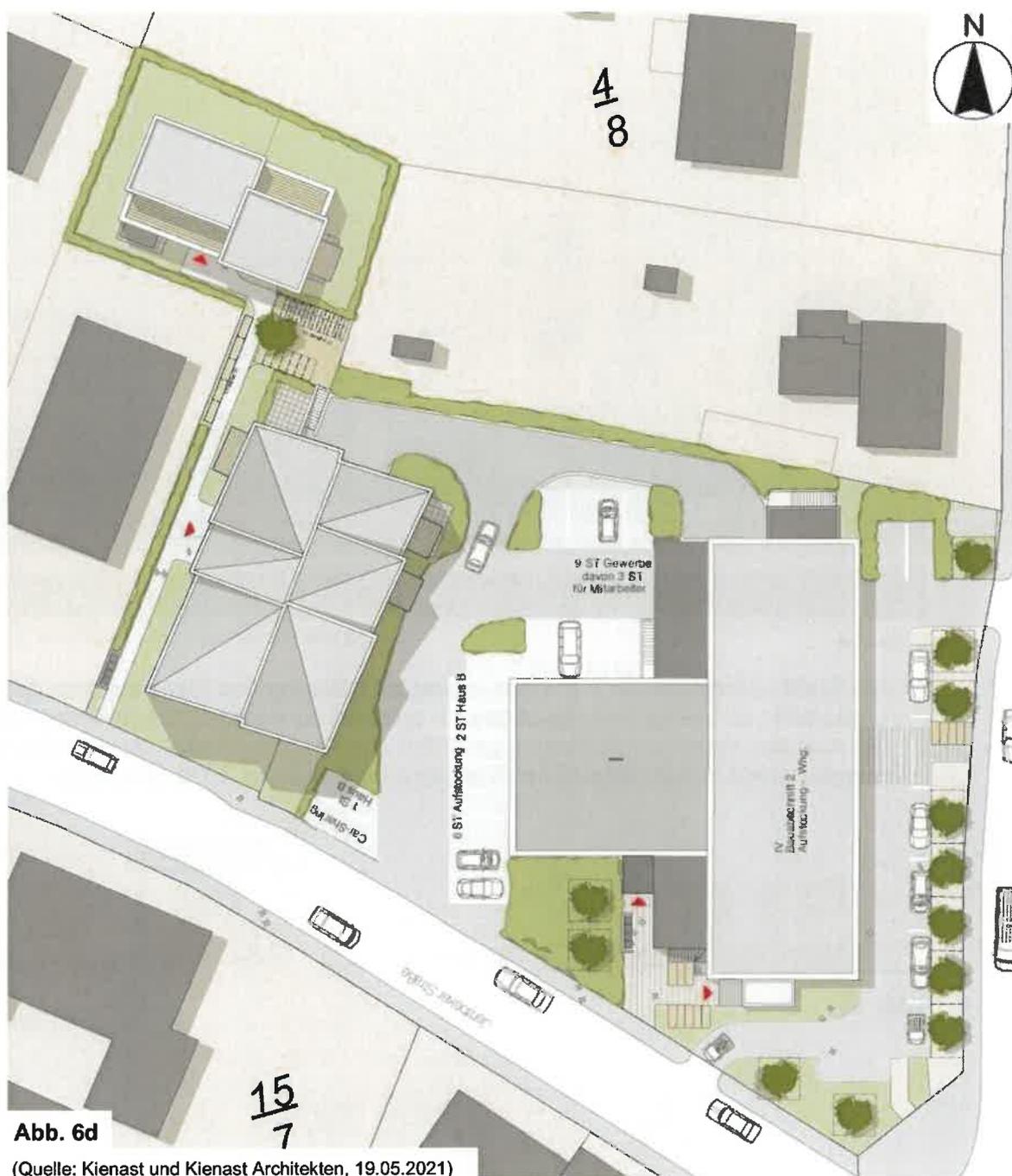


Abb. 6d

(Quelle: Kienast und Kienast Architekten, 19.05.2021)

- Sicherung und Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Gewerbelärm und gegenüber dem Verkehrslärm durch Grundrissgestaltung und ersatzweise durch passive Schallschutzmaßnahmen
- Erhalt vorhandener Grünelemente und Nutzung der vorhandenen Abschirmungen (Hecken) gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung / Grundstücksteilflächen
- Ersatzpflanzungen für die voraussichtlich fortfallenden Einzelbäume (Roteichen) entlang „Alte Landstraße“ und am Kreuzungsbereich mit der „Jersbeker Straße“ entsprechend den Regelungen aus der Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide

Stadt Bargteheide

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der Bestandssituation
- Minimierung der Eingriffe in das Stadtbild durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen und zur Gestaltung der Grundstücksflächen sowie Regelungen zu Werbeanlagen

Diese vornehmlich hochbaulichen und stadtstrukturellen Anforderungen an das „Planungskonzept“ werden mit der vorgelegten „Satzung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für eine planungsrechtliche Umsetzung vorbereitet.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadtbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (=> Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen und bereits bebauten Grundstücksteilflächen werden entsprechend der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 weiterhin nach der besonderen Art ihrer Nutzung als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Stadtbildes werden für das „Besondere Wohngebiet“ (WB) Einschränkungen der allgemein zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Anlagen für bestimmte, maßstabsprenge Arten von gewerblichen Nutzungen sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ und einer angemessenen und zugleich einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zu den beiden geplanten Geschosswohnungsbauten und dem vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus wird die städtebaulich und stadtplanerische, angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend dem Planungskonzept und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben.

Es werden seitens der Stadt Bargteheide nur die Nutzungen ausgeschlossen, die ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Vergnügungsstätten (zum Schutz der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung), eine Tankstelle (wäre an dieser Stelle nicht konkurrenzfähig und zugleich ebenfalls maßstabsprenge) und Arten von gewerblichen Nutzungen (die ebenso maßstabsprenge sind.).

Stadt Bargteheide
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -



(Quelle: BIS · S, 11.11.2021)

Abb. 7

Ausschnitt aus der Planzeichnung des Entwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11
(Stand vom 11.11.2021 - Plan Nr. 3.0)
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und als amtliche Planunterlage

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine baufeldbezogene Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in



Verbindung in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse auch ohne Festsetzung von (vorhandenen) öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert zu bestimmen sein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß beschränkt, mit dem eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten und in das Stadtbild gesichert werden kann, wobei die äußeren plangebietsbegrenzenden Verkehrswege und die angrenzenden Nachbargrundstücke bereits rahmengebend für die Planung sind.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise wird eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden und die Umsetzung des Planungskonzeptes (vgl. vorangestellte **Abb. 6b**) mittels planungsrechtlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie nachfolgend erläutert, umgesetzt.

Mit der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Festsetzung für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Bezug auf die Gesamt-GRZ dahingehend aufgenommen, wonach

- innerhalb des „Besonderen Wohngebiets“ (WB) abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die beiden Teilgebiete, WB 1 und WB 2, jeweils festgesetzte maximale Grundflächenanzahl (von 0,4) derart überschritten werden darf, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,8 zulässig ist. Eine Überschreitung dieser so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 ist nicht zulässig.
 - ⇒ Hierbei ist festzustellen und durch den Träger des Vorhabens zu beachten, dass in dem o.g. Maß der baulichen Nutzung in der festgesetzten GRZ₁ die Hauptgebäude mit Balkonen, Terrassen oder Wintergärten und Dachüberstand und in der GRZ₂ alle Nebenanlagen einschließlich der Flächen für die festgesetzte Anzahl an Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Tiefgaragen usw.) enthalten sind.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abhängigkeit der Lage des zu bebauenden Grundstücksteils zur äußeren Erschließungsstraße als „Baukörper-Festsetzung“.

Mit der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich vier Ausnahmen dahingehend aufgenommen, wonach

- die zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den Hauseingängen liegenden Baugrenzen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden dürfen,
- die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht mehr als die Hälfte der realisierten Grundfläche der Terrasse, zulässig ist,
- die Errichtung von Balkonen als bauliche Anlagen im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen, sofern Belange des Nachbarschutzes und des Immissionsschutzes dem nicht entgegenstehen, zulässig ist und
- die Errichtung einer Außentreppe zur TGa1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist.



Insgesamt sichert dies dem Vorhabenträger eine angemessene Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude oder bei späteren bzw. nachträglichen Anbauten kleineren Umfangs.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie auch unter dem Gebot des sich „Einfügen und Weiterentwickeln“ gegenüber der vorhandenen und umgebenden Bebauung wird eine Begrenzung der Höhe der Wohnbebauung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen First- und Gebäudehöhe (FH max. und GH max.) in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (entsprechend den Regelungen der Änderungen der LBO in 2016) unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten sicherstellen.

Der jeweilige untere Höhenbezugspunkt, auf den sich die jeweils festzusetzenden First- bzw. Gebäudehöhen bezieht, wird entsprechend den Angaben aus der parallel zur Bebauungsplanung erarbeiteten Hochbauplanung mit Bezug auf NHN festgesetzt.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird für das bestehende und für die beiden geplanten Geschosswohnungsbauten eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ mit Bezug zur umgebenden Bebauungsstruktur werden für die geplante Bebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Einfriedung, Neben- und Werbeanlagen sowie zur Gestaltung der privaten Freiflächen) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO' 19) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Rahmenbedingungen eher in den Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte) sowie zum Immissionsschutz gesehen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum möchte die Stadt Bargteheide den Träger des Vorhabens für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, auch bei einer mehrgeschossigen Mehrfamilienhausbebauung eine möglichst barrierefreie Gestaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude zu achten.



7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden

Die zum Plangebiet gehörenden Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die Darstellung als Wohnbaufläche und im Landschaftsplan ist der Bereich als bestehende Baufläche verzeichnet.

Dementsprechend ergeben sich aufgrund der heute bestehenden baulichen Bestandssituation unter Anwendung des § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) und der Wiedernutzung untergenutzter Flächen im Innenbereich keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

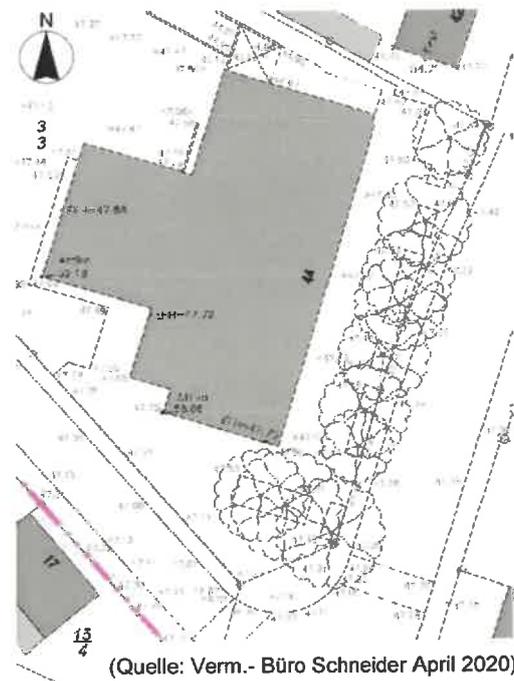
- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und / oder nach § 21 LNatSchG oder andere Lebensraumtypen mit einer Relevanz bezgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Plangebiet nicht vorhanden; es besteht diesbezüglich kein Kompensationserfordernis.

Im Plangebiet besteht kein Schutzgebiet gemäß § 23 bis § 29 BNatSchG.

Für die Stadt Bargteheide besteht eine Satzung zum Schutz von Bäumen (in der Fassung vom 14.03.2019).

Landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 gemäß des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017, Ziffer 3.4, sind in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von 2 Metern oder mehr. Im bzw. am Plangebiet sind keine solchen Bäume vorhanden. Da die vorhandenen Bäume (Stammumfang < 2 m) nicht ortsbildprägend sind, und da gemäß § 13a (2) 4 BauGB Eingriffe (hier: nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG => die Beseitigung von ortsbildprägenden oder landschaftsbildprägenden Bäumen) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, entsteht durch den möglichen Verlust der nicht prägenden Bäume kein naturschutzrechtlich begründetes Kompensationserfordernis.

Die 10 Roteichen parallel zum Wohn- und Geschäftshaus Alte Landstraße Nr. 44 / Kreuzungsbereich mit der Jersbeker Straße (vgl. auch **Abb. 3c** bis **Abb. 3e** und nebenstehende **Abb. 8a**) fallen unter die o.g. Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide.



(Quelle: Verm.- Büro Schneider April 2020)

Abb. 8a



Die Erhaltung dieser Roteichen ist neben der Baumschutzsatzung durch Festsetzung eines Erhaltungsgebots im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 als städtebauliches Planungsziel festgelegt worden (s. auch nebenstehende **Abb. 8b**), wobei die Baumstandorte entsprechend dem aktuellen Lage- und Höhenplan (siehe **Abb. 8a**) in den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgenommen werden. Es handelt sich um 10 Roteichen und nicht nur um die im Ursprungs-Bebauungsplan dargestellten 7 Einzelbäumen

Auch der Zu- und Abfahrtsbereich zu den dem Wohn- und Geschäftshaus vorgelagerten Stellplätzen wurde im Zuge der Konkretisierung des Planungskonzeptes (vgl. auch **Abb. 6d**) für die Entwurfsplanung vorgenommen werden.

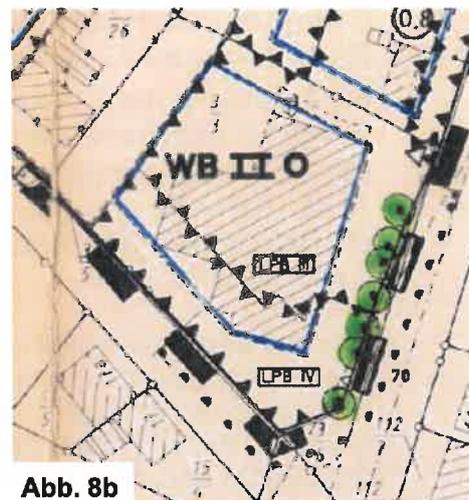


Abb. 8b

(Quelle: Stadt Bargteheide, B-Plan Pool, 2020)

Zur Klärung der Frage, ob diese Bäume mit der Umstrukturierung des Umfeldes des Wohn- und Geschäftshauses und der Neuordnung der Stellplatzsituation sowie einer Neugestaltung der Oberflächen erhalten werden können bzw. einen nachhaltig zu entwickelnden Standort besitzen, wurde ein Gutachten seitens der Stadt Bargteheide beauftragt und erstellt. Dieses Gutachten liegt dieser Begründung als **Anlage** bei.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass

- die Vitalität der zehnten Roteichen hinsichtlich der Verzweigungsstruktur als mittel- bis weniger wüchsig eingestuft wird,
- durch starke Schnittmaßnahmen in den zurückliegenden Standjahren in unterschiedlichen Höhen der Krone diese als Kopfbäume einzustufen sind,
- durch weitere Schnittmaßnahmen das Kronenvolumen der Bäume in Teilbereichen halbiert wurden,
- durch die Kappungen der natürliche Habitus der Bäume zerstört worden ist und die Kronen der Bäume überwiegend nur durch Neutriebe aufgebaut werden, sodass ein natürlicher Habitus der Roteichen nicht mehr gegeben ist,



Abb. 8c Blick auf das Kronenbild der Roteichen zwischen Straße und Wohnhaus



Abb. 8d Blick von außen auf die Roteichen mit einem halbierten Kronenvolumen



- die Standraumbedingungen der Roteichen zwischen Straßenkörper und Gebäude stark eingeschränkt sind und
 - es aufgrund der Baumart Roteiche als Großbaum durch das natürliche Wachstum der Wurzeln zu Anhebungen der Randeinfassungen der Baumscheiben und der angrenzenden Plattenbeläge kommt und auch noch weiter verstärken werden.
- ⇒ Findet ein Eingriff in die Baumstandorte der Roteichen im Zuge von Baumaßnahmen statt, haben diese starke biologische und statische Einschränkungen zur Folge, so dass die Verkehrssicherheit der Bäume nicht mehr erhalten werden kann.
- ⇒ Aufgrund dieser Sachverhalte sollten die Roteichen im Zuge der geplanten Baumaßnahmen gefällt und durch eine säulenförmige Baumart als Hochstamm wie z. B. Hainbuche ersetzt sowie durch begleitende Maßnahmen in ihrer Entwicklung gestärkt werden.

Eine artenschutzrechtliche Bewertung der Baumfällungen wird mit Antragsstellung bei der Stadt Bargteheide durch den Träger des Vorhabens vorzulegen sein. Das entsprechende Erfordernis hierzu wird dem Träger des Vorhabens weitergegeben. Zudem wird dieser Sachverhalt in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag (1. Ergänzung) aufgenommen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind sowohl die auf ein auszuweisendes Plangebiet einwirkenden (z. B. Straßenverkehr oder benachbarte Gewerbenutzungen) als auch die von der geplanten Nutzung auf dem Plangebiet ausgehenden und auf zu schützende Nutzungen auf dem Plangebiet und der Umgebung einwirkenden Geräuschimmissionen zu beurteilen und mit den Anforderungen der einschlägigen Normen und Richtlinien zu vergleichen.

Die zur Entwurfsplanung erarbeitete „Schalltechnische Untersuchung“ (siehe auch als Anlage zu dieser Begründung) umfasst alle erforderlichen Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung. Dabei wurden folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm (Straßenverkehrslärm)
- Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm (Ladengeschäft „kik“ oder vergleichbare Einzelhandelsnutzung).

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Straßenverkehrslärm) für das Plangebiet zu ermitteln und zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Ggf. sind Festsetzungen von passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel) erforderlich.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005/1 auf die TA Lärm, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend ist. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ein „kik“-Markt. Der überwiegende Teil der Stellplätze und die Anlieferungszone



liegen westlich des Bestandsgebäudes in der direkten Nachbarschaft der neu geplanten Mehrfamilienhäuser, daher wurden diese Sachverhalte in die schalltechnische Untersuchung eingestellt.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich umliegend zum Plangeltungsbereich (siehe auch nebenstehende **Abb. 9a**).

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm (hier: Textil-Discounters „kik“ und Einzelhandel „Netto“-Markt) wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches beschränkt sich auf den Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum ist keine gewerbliche Nutzung vorhanden.

An den vorhandenen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Ebenso werden die Anforderungen der TA Lärm an den geplanten Immissionsorten innerhalb des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Verkehrslärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen auf der Jersbeker Straße und der Alten Landstraße für den Prognose-Horizont 2030/35 wurden der Schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Bargteheide entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90. Das Bestandsgebäude wird bei den Berechnungen mitberücksichtigt.

- Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen vorhandenen sowie planungsrechtlich bereits möglichen Nutzung und der

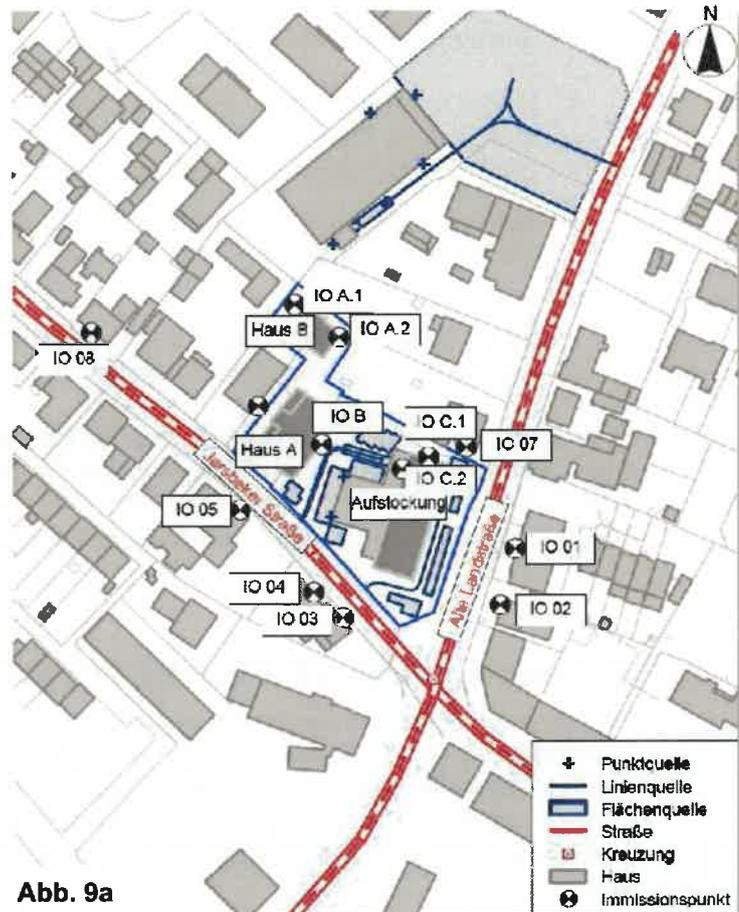


Abb. 9a

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, LA/IRM Consult, 29.10.2021)



vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

- Zusammenfassend werden für einen Großteil des Plangeltungsbereiches innerhalb der Bauflächen sowohl die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten.
- Die Anhaltswerte für die Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden lediglich in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches entlang der Straßen überschritten.
 - ⇒ Durch die Lage des Plangeltungsbereichs im Innenstadtbereich ist die Errichtung von Wohnbebauung dennoch sinnvoll und zudem landesplanerisches Ziel (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Schutz der Wohnnutzung wird mit der B-Plan-Satzung durch hinreichende Festsetzungen zum Schallschutz nach § 9 (1) 24 BauGB sichergestellt.
 - ⇒ Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen und zentralen Lage aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Zudem wäre eine Lärmschutzwand zum Schutz der Obergeschosse aufgrund der benötigten Höhe der Lärmschutzwand unverhältnismäßig.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.
 - ⇒ Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der **Abb. 9b** für „schutzbedürftige Räume“ und in **Abb. 9c** für „Räume, die überwiegend zum Schlafen“ genutzt werden, dargestellt.
 - ⇒ Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem von Überschreitungen des Wertes von 45 dB(A) nachts betroffenen Bereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vor-zusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
 - ⇒ Bezüglich der Außenwohnbereiche wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags in Teilbereichen des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von ca. 18 m bis zur Mitte der Jersbeker Straße und ca. 25 m zur Mitte der Alten Landstraße überschritten.
 - ⇒ In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) tags betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig (siehe auch nachfolgende **Abb. 9d**). In diesen Bereichen sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) für besondere Wohngebiete nicht überschritten wird.

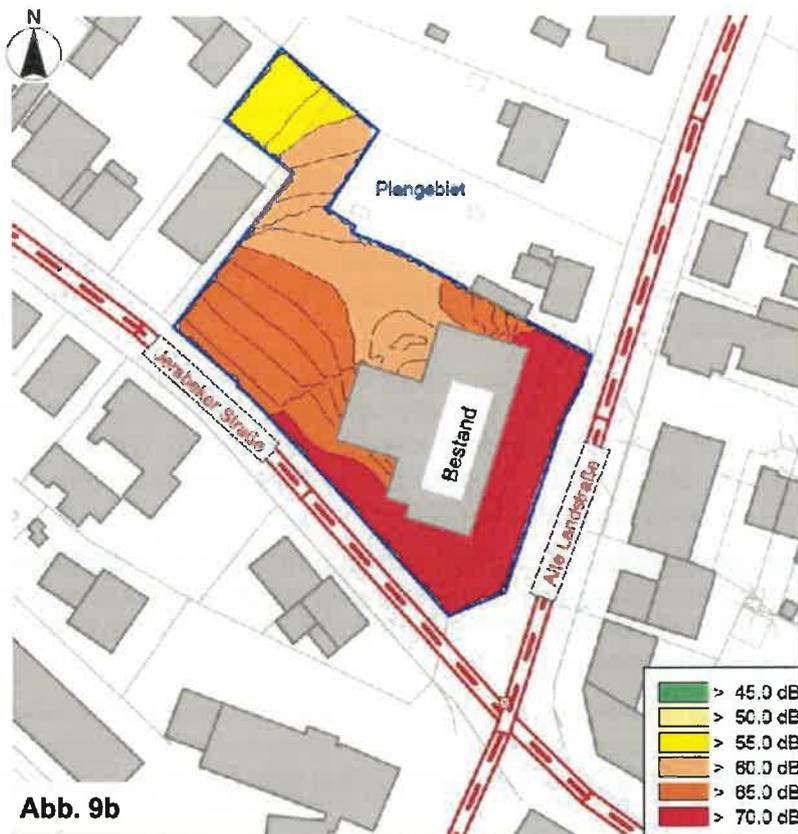
Diese Anforderungen gelten für Neu- und Umbauten. Die Wohnungen im Bestand sind nicht betroffen.

Stadt Bargteheide
 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
 westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

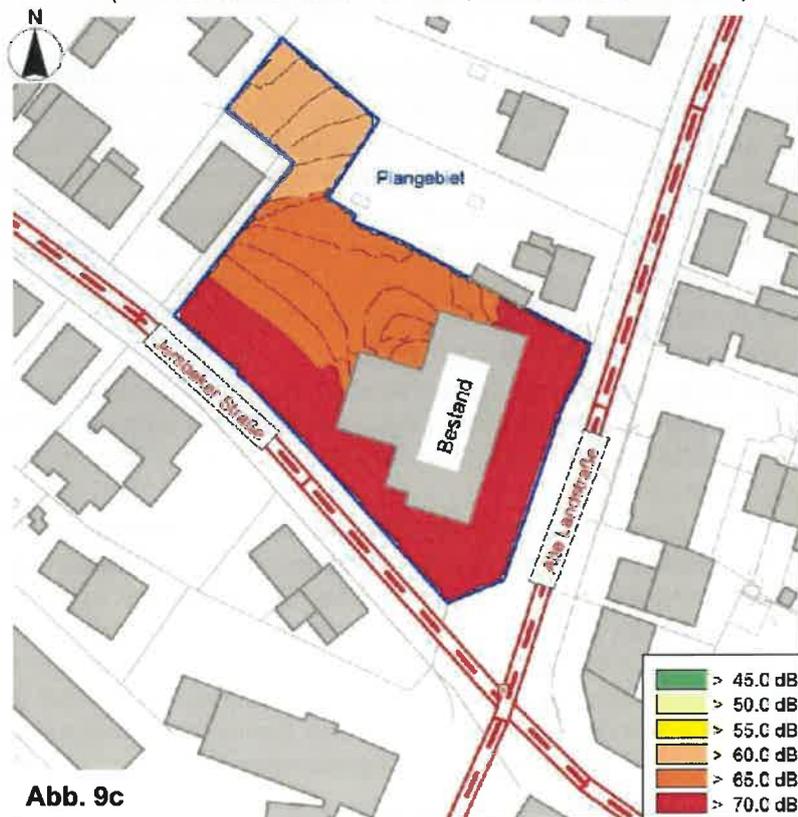
- Satzung -



maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

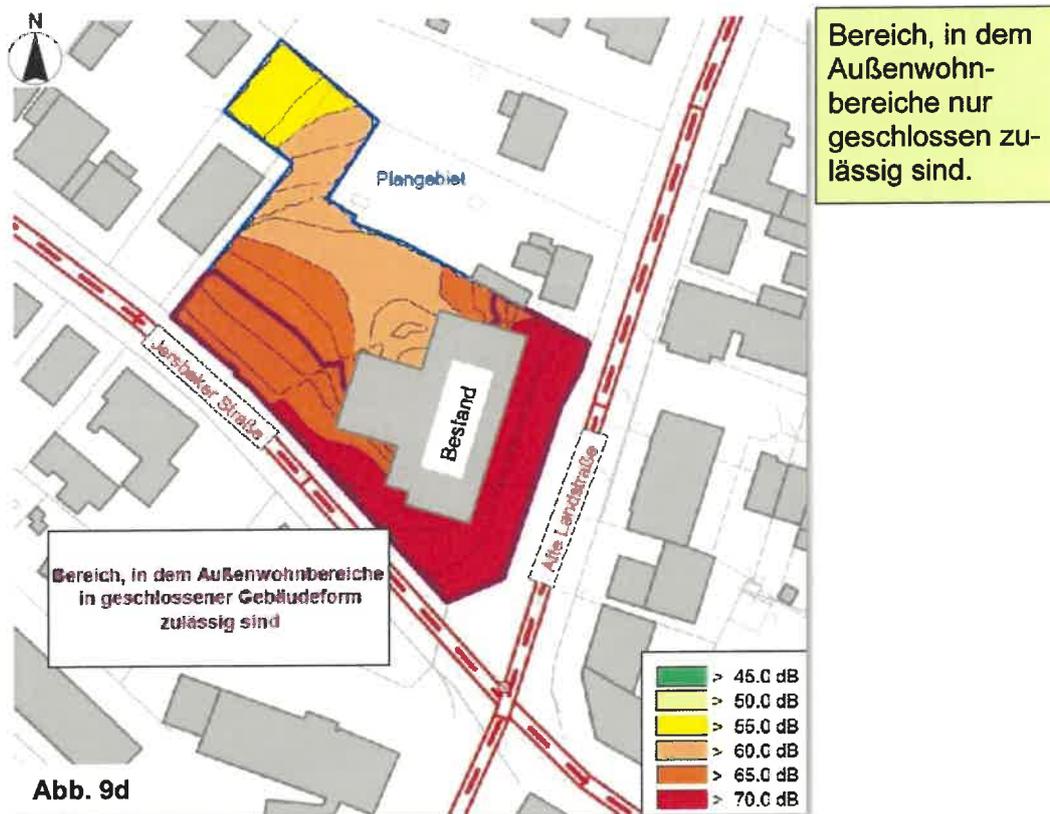
Abb. 9b

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, LA/RM Consult, 29.10.2021)



maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Abb. 9c



(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, LAIRM Consult, 29.10.2021)

Maßnahmen (passive) zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgenommen.

Sonstige Emissionen / Immissionen

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, Störfallbetriebe usw.) oder Lichtimmissionen sind nach Kenntnis der Stadt Bargteheide nicht planungsrelevant und müssen daher hier auch nicht vertiefend betrachtet werden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

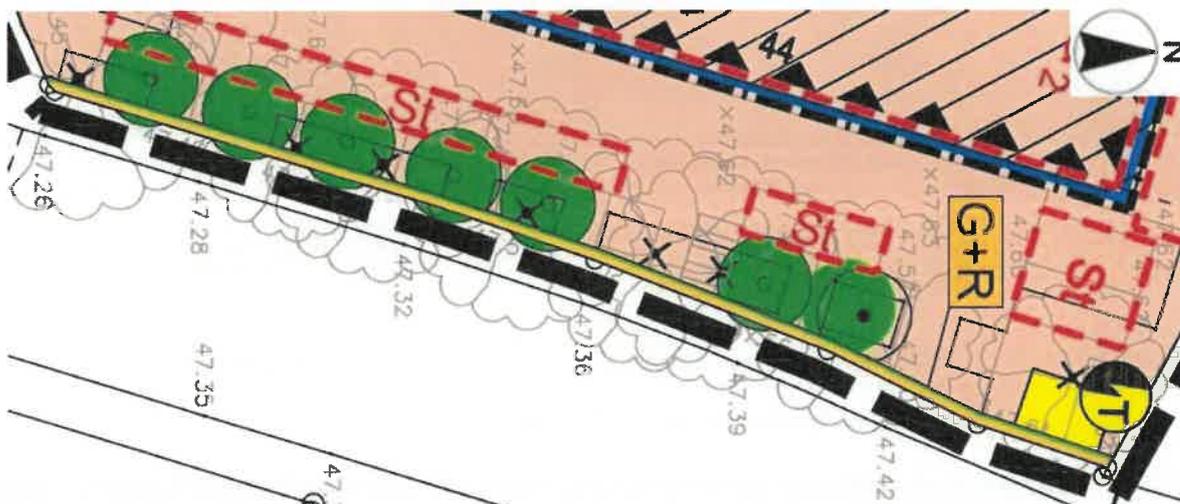
Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Alte Landstraße“ und „Jersbeker Straße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Die Anbindung an das innerstädtische Straßennetz und zugleich auch ans das überörtliche erfolgt über diese Straßen.

Die Grundstücksflächen des Plangebiets mit den dort bestehenden Stellplatz-Anlagen, der Tiefgaragenzufahrt zum Wohn- und Geschäftshaus und die rückwärtige Anlieferung des Ladengeschäfts werden heute von der „Jersbeker Straße“ erschlossen (verkehrlich angebunden).



Mit der Verwirklichung der Planung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird auch eine verkehrliche Anbindung an die „Alte Landstraße“ (Zufahrtsbereich) angestrebt, um zusätzliche Stellplatzflächen vor dem Wohn- und Geschäftshaus so im Einrichtungsverkehr erschließen zu können.

Mit Beratung der „Entwurfsplanung“ im Ausschuss für Planung und Verkehr wurde der Beschluss gefasst, dass zur Verbesserung der Geh- und Radwegesituation dieser um einen 50 cm breiten Streifen erweitert werden sollte, sofern die „Kappungsgrenze“ hierdurch nicht überschritten würde. Die Prüfung seitens des Grundstückseigentümers war positiv, sodass ein 50 cm Streifen als Geh- und Radweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in die Satzung aufgenommen wurde (siehe nachfolgende Abbildung als Vergrößerung aus der Planzeichnung zum Entwurf mit Planungsstand vom 31.08.2021).



Die 1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargteheide (vom 12.12.2019) ist bei der Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfes zu beachten. Insgesamt werden auf Grundlage des seitens des Trägers des Vorhabens vorgelegten Lageplanes (vgl. auch **Abb. 6d**), der auch Gegenstand des geschlossenen städtebaulichen Vertrages ist, insgesamt 65 Stellplätze einschließlich Carsharing-Stellplatzfläche im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben geschaffen. Sofern sich hierzu Änderungen ergeben, wird der städtebauliche Vertrag anzupassen sein.

ÖPNV:

Bei dem Stellplatznachweis sollte auch die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes und die damit verbundene sehr gute Erreichbarkeit alltagsrelevanter Einrichtungen zu Fuß und mit dem Rad sowie dem sehr guten ÖPNV-Angebot an den fußläufig nah gelegenen Bushaltestellen „Bargteheide, Kirche“ (150 Meter entfernt) bzw. an der Haltestelle „Bargteheide, Markt“ (280 Meter entfernt) in die Ermittlung und die Gewichtung der Stellplatzanzahl eingestellt werden.



10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straßen „Alte Landstraße“ / „Jersbeker Straße“ angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zentral mit Anschluss an das Trennsystem des durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (ABaG) betriebenen Kanalnetzes.

Bauseits wird zu prüfen sein, ob die Mehrbelastungen aus Schmutzfracht und Mehrabfluss durch die geplanten Wohnbaumaßnahmen durch die zentrale Ortsentwässerung aufgenommen werden können.

10.2 Frischwasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation mit der Bebauung Alte Landstraße Nr. 44 ist das Plangebiet bereits zu einem Teil an die Frischwasserversorgung der Holsteiner Wasser GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen. Dies wird dann auch für die heutigen Stellplatzflächen gelten, die mit zwei Geschosswohnungsbauten neu bebaut werden sollen.

Das Leitungsnetz ist sowohl in der „Jersbeker Straße“ als auch in der „Alte Landstraße“ in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Holsteiner Wasser GmbH müssen erhalten bleiben. Im Zuge der der Bebauungsplanung nachgeordneten Hochbauplanung sind durch das beauftragte Arch.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Frischwassernetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der zu erwartende Wasserbedarf frühzeitig der Holsteiner Wasser GmbH mitzuteilen. Im Rahmen der Hochbauplanung sind die Belange des Versorgungsträgers (Unterbringungen der Leitungen im Wegenetz) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Arch.- Büro.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist kontrolliert dem vorhandenen Leitungsnetz zuzuleiten. Die Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes ist bauseits zu prüfen.

Der Gewässerpflegeverband Grootbek hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (vgl. Quellenverzeichnis) mitgeteilt, dass aufgrund der derzeit schon fast 100%-igen Versiegelung (vgl. auch **Abb. 10b** und **Abb. 10c**) eine Zunahme von Abflüssen von Oberflächenwasser in Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek nicht eintreten werden.

Wasserwirtschaftlich wird sich die heutige Situation nicht verändern. Die Versiegelungsgrade (GRZ) des B-Plan Nr. 11 und der 3. Änderung sind gleich. Dadurch wird die wasserwirtschaftliche Situation durch die 3. Änderung nicht verändert. Die örtliche Versiegelung wird auf das bisher planungsrechtlich zulässige Maß zurückgeführt.



Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn trägt in ihrer Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB vor, dass im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens „ein entsprechender Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung ... noch zu erbringen“ ist und verweist hierbei auf die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Oktober 2019).



Abb. 10b Plangebiet aus der Luft betrachtet
(Quelle: Geoportal Stormarn, 2020)

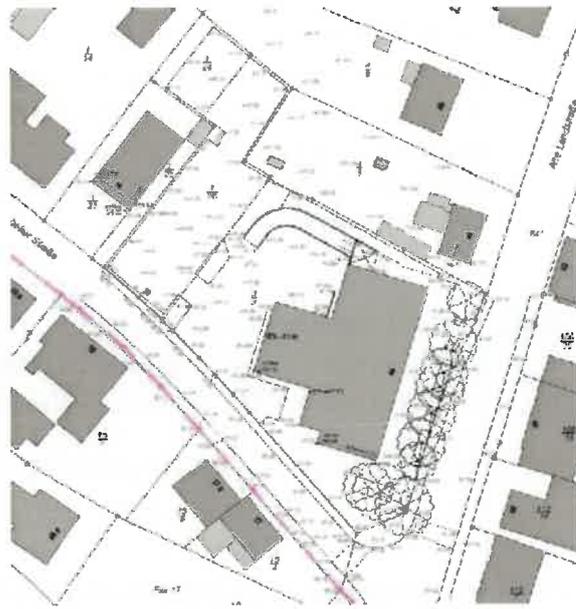


Abb. 10c Plangebiet lt. örtlicher Vermessung
(Quelle: Verm.- Büro Schneider, 2020)

Der Anwendungsbereich der „A-WR -1“ und der wasserrechtlichen Anforderungen gelten „... bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Für Bestandsgebiete, die neu überplant werden oder eine wesentliche Änderung in der Nutzung erfahren, sowie für Satzungen nach § 34 BauGB und § 35 BauGB sind sie ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern“.

Bei diesem Planungsfall handelt es sich um ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Bereits heute bestehen entsprechend dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 11 Baurechte mit einer GRZ von 0,5 und einer zulässigen 50% Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) 1 BauNVO, also bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8.

Die tatsächliche Versiegelung kann der vorangestellten **Abb. 10b** und **Abb. 10c** entnommen werden, wonach ausschließlich in den nördlichen Randbereichen kleinere linienförmige Grünstreifen und die Pflanzinsel der 10 Roteichen sowie einzelne Pflanzinseln als unversiegelt gelten können.

Mit der 3. Änderung wird zwar ein Teilbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant, jedoch wird keine, wie oben erwähnt, wesentliche Änderung in der Nutzung mit diesem Änderungsverfahren vorgenommen bzw. planungsrechtlich ermöglicht. Die zukünftigen Festsetzungen werden gewährleisten, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 nicht überschritten werden und mit der Festsetzung, dass die „Kappungsgrenze“ nach § 19 (4) 2 BauNVO von 0,8 nicht überschritten werden darf, auch eingehalten werden. Die örtlich vorhandenen Versiegelungen werden dann auf das zulässige Maß zurückgeführt.

Stadt Bargteheide

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Die Stadt Bargteheide ist entsprechend den vorangestellten Ausführungen und Erläuterungen der Auffassung, dass der Nachweis einer schadlosen Regenwasserbeseitigung im Sinne des Anwendungsbereiches des zu beachtenden Arbeitsblattes „A-WR-1“ erbracht worden ist.

Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren sind folgende Punkte zu beachten:

- Es darf nur „gering verschmutztes Oberflächenwasser“ in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Die Einleitungsmenge von Oberflächenwasser der Grundstücksentwässerung in den öffentlichen RW Kanal wird durch die ABAg auf Grund der hydraulischen Betrachtung des Bestandes festgelegt.

Hierzu bedarf es der Vorlage abflusswirksamer Mengen vom Grundstück. Die DIN 1986-100 ist zu beachten und die Nachweise vorzulegen.

Das Objekt ist gegen Starkregenereignisse zu sichern. Rückhaltungen durch Verwallungen, Mulden, unterirdische Rückhaltesysteme wird empfohlen.

10.4 Telekommunikation

Im Rahmen der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ wurde seitens der Kommunikationsunternehmen geprüft, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen für die beiden geplanten Neubauten erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters wie z. B. der Vodafone GmbH darauf zu achten, dass in den privaten Wohnwegerschließungen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden und ein Leitungsrecht zugunsten des Telekommunikationsträgers eingeräumt und ins Grundbuch eingetragen wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

10.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Bargteheide GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Bestehende Versorgungsleitungen in dem Anschlussbereich „Jersbeker Straße“ / „Alte Landstraße“ und innerhalb des Plangebiets sind bei der Freilegung der Stellplatzflächen und dem geplanten Neubau zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass im Bereich der Planung eine Niederspannungsleitung sowie eine Mittelspannungsleitung liegen. Bei einer Umlegung wird seitens des Versorgungsunternehmens ein Vorlauf von mind. 2 Monaten benötigt. Das vom Träger des Vorhabens beauftragte Arch.-Büro wird die entsprechenden Leistungsunterlagen prüfen und die weiteren Schritte, sofern erforderlich einleiten und koordinieren.



Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt bauseits durch das vom Träger des Vorhabens beauftragte Arch.-Büro im Rahmen der nachgeordneten Hochbauplanung zu gegebener Zeit (=> Vorhabenrealisierung) mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.6 Medienversorgung

Die Versorgung mit Breitband wird durch die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH sichergestellt werden. Der Planbereich wird gerade mit Glasfaser erschlossen, sodass demnächst Breitbandanschluss besteht.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Den beiden Teilgebieten sind jeweils Abfallbehälterstandorte mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche (Jersbeker Straße) zugeordnet und planzeichnerisch (Teil A : Planzeichnung) festgesetzt.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bargteheide und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Aufgrund der baulichen Bestandssituation innerhalb des Plangebiets selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung und des Vorhabencharakters ist keine grundsätzliche Veränderung der bisherigen Situation zum vorbeugenden Brandschutz verbunden, so dass nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand kein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Bargteheide besteht bzw. zu erkennen ist.

Die Feuerwehrezufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentlichen Verkehrsflächen „Jersbeker Straße“ im Süden und „Alte Landstraße“ im Osten des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

Die erforderlichen Nachweise für Feuerwehrezufahrten sind durch den Träger des Vorhabens im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes gegenüber der zuständigen Fachbehörde zu führen.



12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Jersbeker Straße“ und der Straße „Alte Landstraße“ vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage.

Ggf. erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens bauseits nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen sein.

Sofern in den Straßenraum der beiden o.g. Straßen eingegriffen wird, sind entsprechend frühzeitig die Straßenbaulastträger hierüber zu informieren und die Maßnahmen einvernehmlich abzustimmen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, wird im vorliegenden Planungsfall auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplanung) und unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB bestehenden Baurechte die Umnutzung bereits bebauter Grundstücksflächen unter planungsrechtlichen Aspekten zur Erreichung von Baurechten bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht aufdrängen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sowie der bestehenden Baurechte nach § 30 BauGB nicht gesondert darzulegen sind.



13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb der Plangebietes vorhanden bzw. der Stadt Bargteheide bekannt gemacht worden.

Entsprechend einer Auskunft zum Altlastenkataster des Kreises Stormarn wurde dem Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 08.05.2017 mitgeteilt, dass die Flurstücke nicht im Boden- und Altlastenkataster eingetragen sind.

Die Fläche (Alte Landstraße 44) ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als chemische Reinigung in der Kategorie A2 erfasst.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen (2011) wurden keine Boden- oder Bodenluftverunreinigungen festgestellt. Es lagen keine Anhaltspunkte für eine Grundwassergefährdung vor. Das Flurstück wurde am 05.12.11 aus dem Boden- und Altlastenkataster ausgetragen. Weitere Untersuchungen waren unter den derzeitigen Verhältnissen und Kenntnisstand nicht notwendig. Diese Einschätzung bezog sich vorrangig auf den Wirkungspfad Boden- Grundwasser.

Die bisher durchgeführten Untersuchungen haben nach Angaben der unter Bodenschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB lediglich einen orientierenden Charakter, d.h. Baumaßnahmen in Verbindung mit Erdaushub müssen durch einen Bodengutachter begleitet werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Konzept/ Vorgehen des Bodengutachters mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zur Verdeutlichung, es handelt sich nicht um weitere Vorabuntersuchungen, sondern um eine Begleitung der Baumaßnahme im Sinne einer Überwachung der „offenen Baugrube“, Arbeitsschutz, ggf. Entsorgung von belasteten Böden etc.. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem besonders hohen Gefährdungspotential von Chemische Reinigungen.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

13.3 Kampfmittel

Die Stadt Bargteheide ist nicht in der Liste der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 aufgeführt, in denen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet sind, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und vor Beginn von Tiefbauarbeiten für ihre Grundstücke bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einholen müssen.

Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.



14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Bargteheide im Rahmen dieser Bauleitplanung davon aus, dass innerhalb des Plangebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld keine archäologischen Denkmale vorhanden sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind für die Stadt Bargteheide nicht erkennbar.

Seitens des Archäologischen Landesamtes SH wird mit Erlass vom 21.10.2020 mitgeteilt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden können. Daher wird den gelegten Planunterlagen zugestimmt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.

15. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 in dem betroffenen Teilbereich ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

16. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden entsprechend einer Mitteilung vom 21.09.2020 (vgl. auch Quellenverzeichnis) aufgrund des Vorhabencharakters einer wohnbaulichen Maßnahme der Innenentwicklung und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Stadt Bargteheide
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 03.12.2021 gebilligt.

Stadt Bargteheide, 20.01.2022



- Die Bürgermeisterin -



Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Bargteheide, Fachbereich 4 - Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit, Rathausstraße 24-26, 22941 Bargteheide kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.