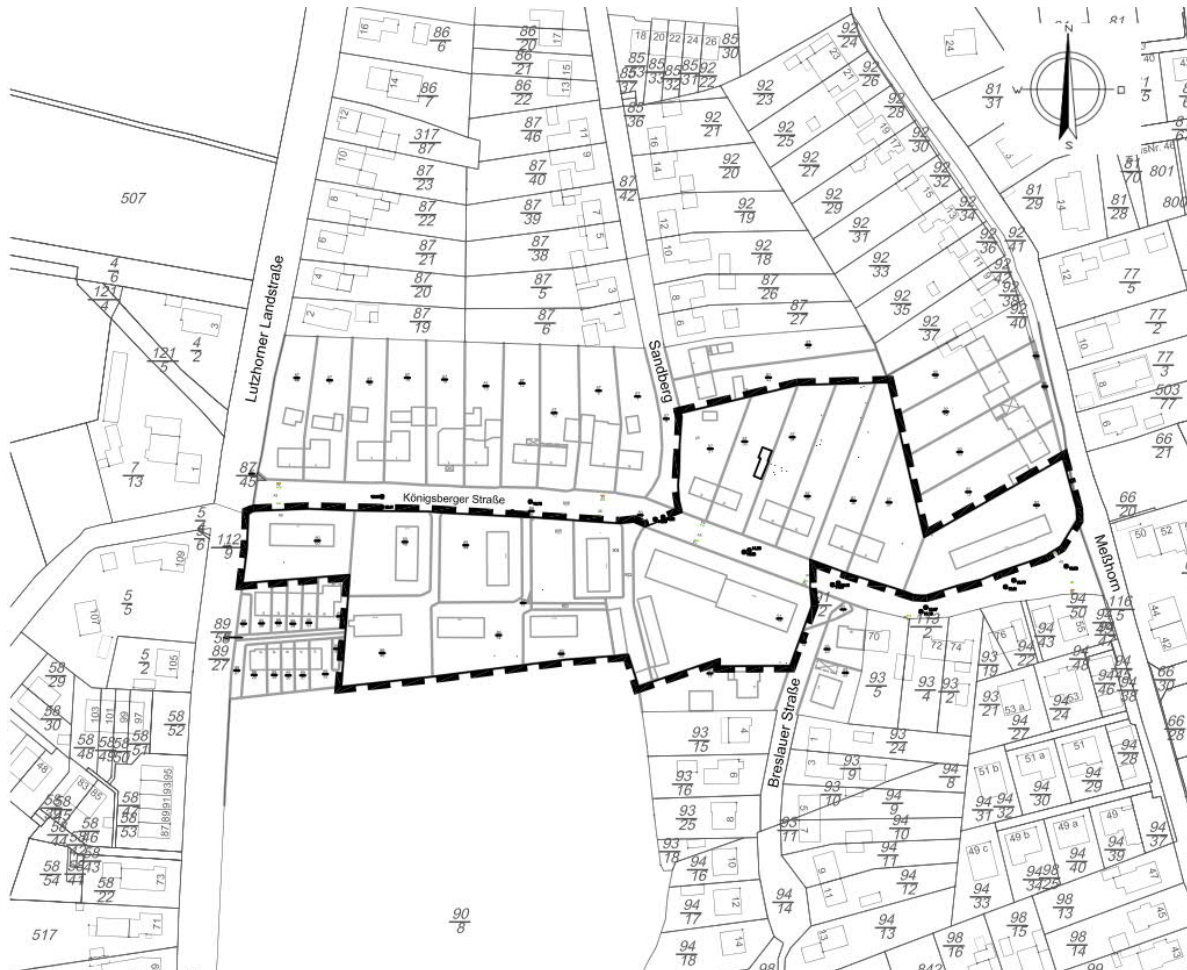




Stadt Barmstedt (Kreis Pinneberg)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 - Wohngebiet beidseitig Königsberger Straße -

Stand: Entwurf | 25.10.2019

Stadt Barmstedt (Kreis Pinneberg) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73

Für die Königsberger Straße in den Bereichen mit den Hausnummern 21 bis 39 und 2 bis 66, östlich der Luthorner Straße, südlich des Sandberges und westlich Meßhorn in der Flur 6, Gemarkung Barmstedt

Auftraggeber:

Stadt Barmstedt
Am Markt 1
25355 Barmstedt

Auftragnehmer:

Kellerstr. 49 - 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB-Beteiligung		Öff. Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 3 (2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Regionalplanerische Vorgaben.....	7
3.2. Landschaftsplan	8
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung	9
3.4. Verbindliche Bauleitplanung	9
3.5. Beschleunigtes Verfahren	9
3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	10
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
4. Erläuterung zum Bebauungskonzept	11
5. Städtebauliche Festsetzungen	14
5.1. Art der baulichen Nutzung	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1. Grundflächenzahl.....	14
5.2.2. Vollgeschosse.....	14
5.2.3. Gebäudehöhen	15
5.3. Bauweise	15
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.5. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	16
5.6. Aufschüttungen und Abgrabungen	16
6. Immissionsschutz	17
6.1. Verkehr	17
6.2. Gewerbe	18
6.3. Schallschutzmaßnahmen	18
6.3.1. Festsetzungen	19
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	21
8. Natur, Landschaft und Grünordnung.....	21
8.1. Anpflanzfestsetzungen	21
8.1.1. Einfriedungen.....	21
8.1.2. Begrünung von Stellplätzen.....	22
8.1.3. Anpflanzfestsetzungen	22
8.1.4. Eingrünung der Abfallbehälter	22
8.1.5. Artenvorschläge	23
8.2. Erhaltungsfestsetzungen	23
8.2.1. Erhalt von Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	23
8.2.2. Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche.....	23
9. Verkehrliche Erschließung	24

9.1.	Innere und äußere Erschließung	24
9.2.	Ruhender Verkehr	24
9.3.	Öffentlicher Nahverkehr.....	25
10.	Ver- und Entsorgung.....	25
10.1.	Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung und Telekommunikation	25
10.2.	Schmutz- und Niederschlagswasser	25
10.3.	Müllabfuhr.....	26
10.4.	Telekommunikation/Breitband.....	27
11.	Boden, Altlasten, Altablagerungen	27
12.	Denkmalschutz	27
13.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	28
13.1.	Artenschutz.....	28
13.2.	Trinkwassergewinnungsgebiet.....	29
14.	Flächenbilanz	29
15.	Kosten.....	29
16.	Quellenverzeichnis.....	30
17.	Abbildungsverzeichnis	30

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 73 und 78 an der Lutzhorner Landstraße in Barmstedt , LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide; Juli 2019

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,77 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 liegt im nördlichen Stadtgebiet von Barmstedt nördlich und südlich der Königsberger Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung und teilweise durch die „Königsberger Straße“,
- im Osten ebenfalls durch Wohnbebauung und die Straße „Meßhorn“,
- im Süden durch Wohnbebauung und einen Spielplatz sowie
- im Westen durch die „Lutzhorner Landstraße“ mit angrenzender Wohnbebauung.

Etwa 200 m südlich des Plangebietes befindet sich die Barmstedter „Meierei“, die im B-Plan Nr. 58 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Direkt angrenzend an das Plangebiet besitzt die Meierei eine Erweiterungsfläche in Reserve, die ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Dieser Konflikt eines Aneinandergrenzens von Gewerbe- und Wohnbauflächen wurde jedoch in dem B-Plan zum einen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Abstandspuffer zum anderen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gelöst, so dass in dem Wohngebiet die immissionswerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

In der Nachbarschaft ist eine heterogene Bebauungsstruktur aus Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern zu verzeichnen. Das Plangebiet selbst ist bereits mit zum Teil zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern inkl. Gartenbereichen bebaut. An den Verkehrsflächen wurden Laubhecken angepflanzt, vereinzelt sind in den Gartenbereichen zumeist Obst- und Nadelbäume zu finden.

Das Plangebiet fällt in der Tendenz von Südwesten nach Nordosten um etwa 2,00 Meter ab.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Google earth 2018

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet ist bereits mit den Wohngebäuden der GKB-Pinneberg Baugenossenschaft eG bebaut, die nicht mehr den heutigen Standards entsprechen. Da selbst durch eine Sanierung der bestehenden Wohngebäude (Nachkriegsbauten aus den Jahren 1954 bis 1958) die heutigen Anforderungen an altengerechte Grundrisse und energetische Standards nicht erfüllt würden, soll eine neue, dichtere Wohnbebauung im Quartier „Königsberger Straße“ errichtet werden. Für diesen Bereich liegt noch kein qualifizierter Bebauungsplan vor.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt und kann daraus entwickelt. Das Verfahren soll als Maßnahme zur Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Bebauung des Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung im Siedlungsbestand entsprochen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und
- Ausweisung von Verkehrsflächen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplanerische Vorgaben

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan, Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (Reg.-Plan 6.1 Z (2)). *„Im Zuge der Weiterentwicklung [stehen] der Stadt Barmstedt als Unterzentrum die Stärkung der zentralörtlichen Funktion und die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen oder zu bewahren, im Vordergrund.“¹*

Der Regionalplan (Kartenteil) Planungsraum I (1998) verortet den Geltungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Unterzentrums "Barmstedt". Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 73 mit dem Ziel neue Wohngebietsflächen auszuweisen, steht dem Regionalplan damit nicht entgegen.

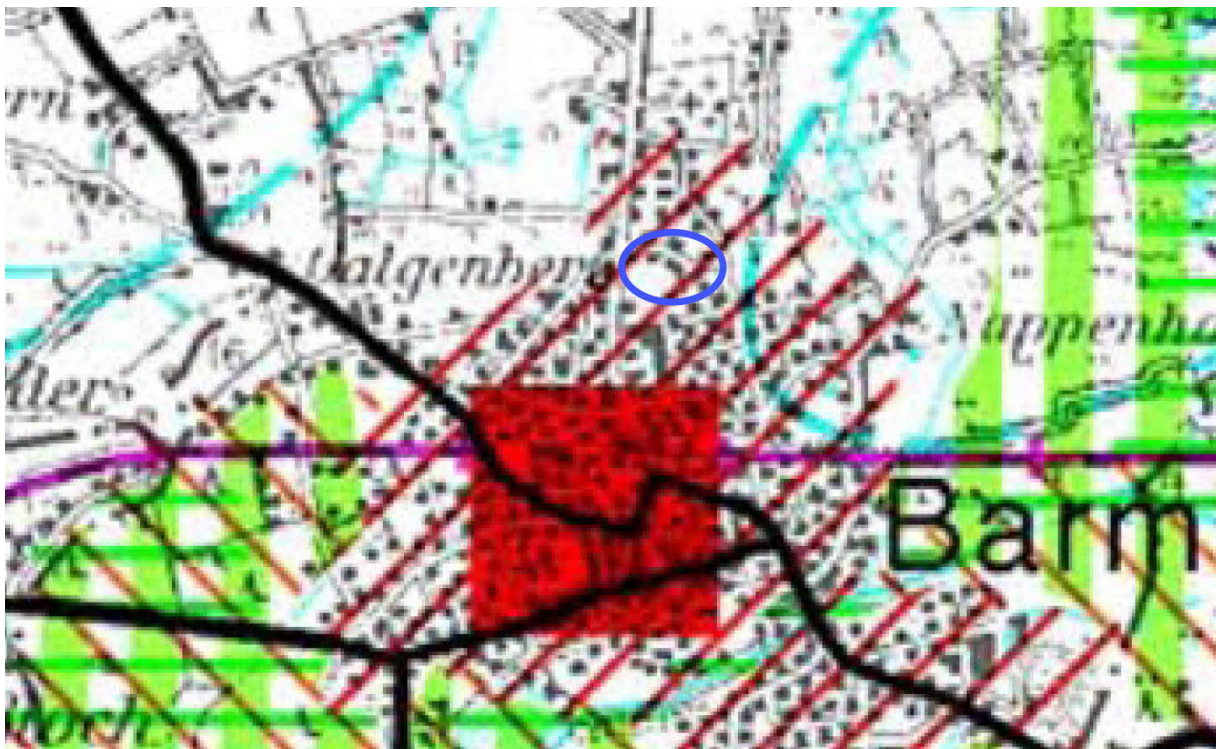


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan

¹ Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, S. 29.

3.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2004 der Stadt Barmstedt stellt den Geltungsbereich als Wohn- und Mischgebiet dar. Südlich der Königsberger Straße sind zudem Einzelbäume verzeichnet, die im Bestand jedoch nicht mehr zu finden sind.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans.



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planvorhaben steht dem Flächennutzungsplan somit nicht entgegen. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

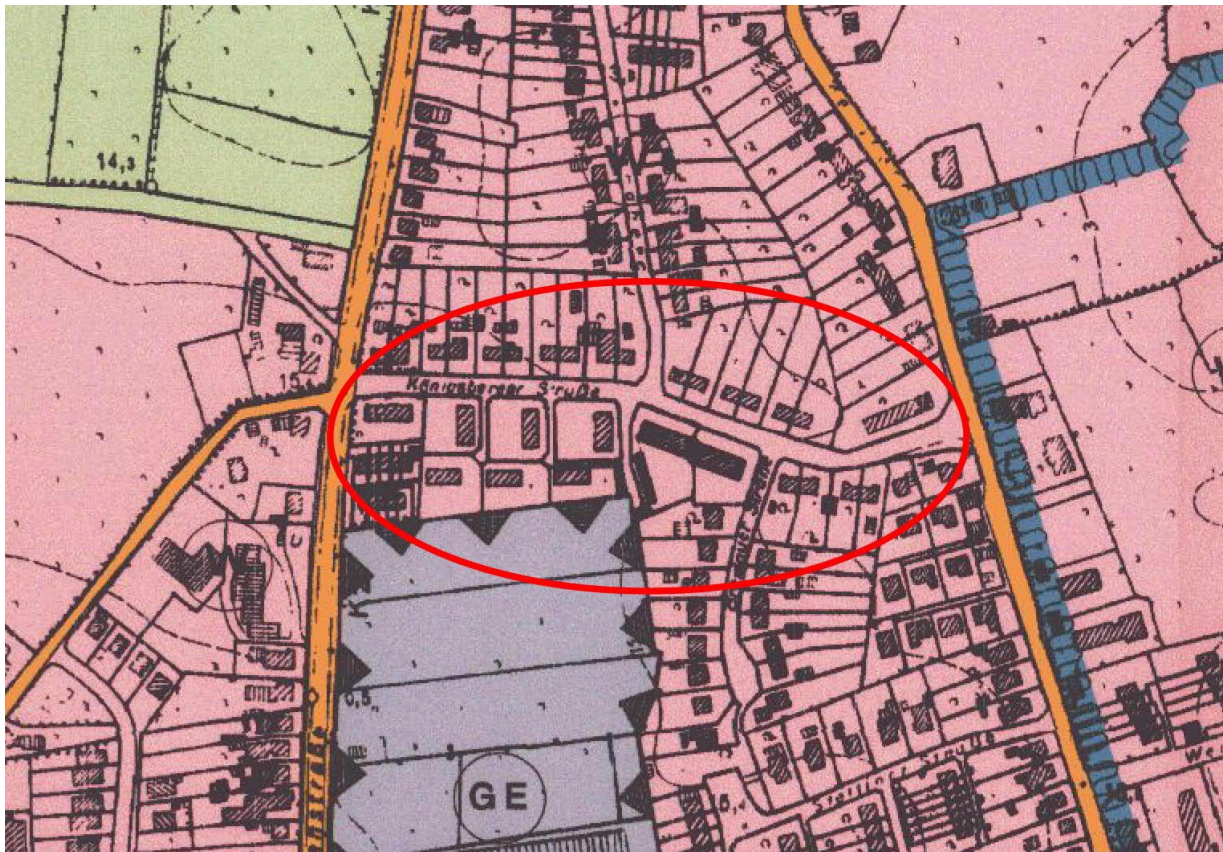


Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Ein verbindlicher Bauleitplan (B-Plan) existiert für das Areal nicht.

3.5. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen dürfen und

- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist bereits bebaut. Die Bestandsgebäude sollen zum Teil abgerissen und durch Neue ersetzt werden. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 Folgendes:

- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 17.700 m² könnte selbst bei einer vollständigen Überbauung / Versiegelung der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht erreicht werden.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2224-306 "Obere Krückau" umfasst den Lauf der Oberen Krückau von Elmshorn bis östlich von Langeln. Der Abstand zwischen der Plangebiet und Krückau beträgt ca. 1.440 m.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Verdichten eines Wohnquartieres innerhalb der Ortslage sind nicht ersichtlich. Durch das Vorhaben sind damit weder kurzzeitig noch langfristig Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutzziele zu erwarten.

- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 2126-401 'Kisdorfer Wohld' ist in der Luftlinie ca. 13 km entfernt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des weitentfernten Vogelschutzgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 73 sind nicht ersichtlich.

- Der Bau von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung eines Wohngebietes - ohne Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft - nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 73 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher abgesehen.

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4. Erläuterung zum Bebauungskonzept

Im Rahmen einer Investorenplanung soll ein Allgemeines Wohngebiet für ca. 11 neue Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern in überwiegend zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden. Der jetzige Bestand soll bis auf zwei neuere Gebäude, den heutigen energetischen und wohnbaulichen Ansprüchen gerecht werdenden Wohnhäuser ersetzt und erneuert werden. Zudem wird eine verdichtete Bauweise durch zusätzliche Gebäude und größere (tiefere) Baukörper angestrebt. Die Fläche ist im Besitz der GKB-Pinneberg Genossenschaft; diese tritt auch als Investor auf.

Darüber hinaus betragen die Raumhöhen im Bestand teilweise nur 2,30 m, was sich bei einer Sanierung rohbautechnisch ebenfalls nicht ändern lassen könnte. Da die Bestandsgebäude über einen ca. 80 cm hohen Sockel verfügen, ist weder ein barrierefreier Zugang zum Gebäude möglich, noch gibt es einen Aufzug. Aus diesen Gründen sind ältere Bewohner in der Vergangenheit immer wieder gezwungen gewesen, aus diesen Bestandswohnungen ausziehen und somit ihre gewohnte Umgebung zu verlassen.

Eine Überplanung mit altengerechten und barrierefreien Wohnungen ist in der heutigen Zeit, bei einer immer älter werdenden Bevölkerung, zwingend ratsam und notwendig.

Jetziger und auch späterer Eigentümer aller überplanten Grundstücke ist die GKB Pinneberg Baugenossenschaft eG. Die Wohnungen werden den Genossenschaftsmitgliedern (alte und neue Mitglieder) zur Verfügung gestellt.

Die Reihenhaustypen sind für jüngere Bewohner, sowie junge Familien gedacht und die Geschosswohnungen größtenteils für die älteren Bewohner. Dadurch wird u.a. auch eine generationsübergreifende, gemischte Bevölkerungsstruktur des Quartiers erreicht.

Es ist eine gemischte Bebauung aus zwei unterschiedlichen Reihenhaustypen (Typ 2+3) á jeweils 4 Wohneinheiten, sowie einem Mehrfamilienhaustyp (Typ 1) mit ca. 11 bis 12 altengerechten und/oder barrierefreien Geschosswohnungen vorgesehen. Die Bebauung soll schrittweise, über ca. 5 Jahre verteilt, in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Es werden insgesamt ca. 83 bis 88 Wohnungen, verteilt auf 12 Gebäude geschaffen. Im jetzigen Bestand sind derzeit 49 Wohnungen auf der überplanten Fläche vorhanden.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 30 und 80 m² beim Haustyp 1 und ca. 90 bis 100 m² bei den Reihenhauseinheiten.

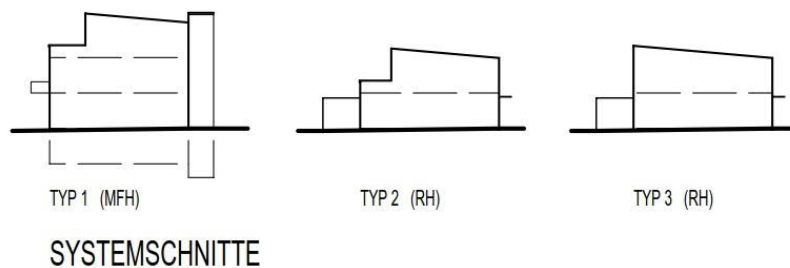


Abbildung 5 - Systemschnitte der Gebäudetypen

Zunächst ist angedacht, das östliche Teilgebiet (nördlich der Königsberger Straße) im Bereich der Freifläche nach zu verdichten. Anschließend können die Bewohner aus dem Bestand in diese neuen Wohnungen umsiedeln. Danach sollen im Bereich der bestehenden Bebauung weitere neue Gebäude entstehen.

Die ca. 114 geplanten Stellplätze und weitere notwendige Flächen für Müll, Fahrräder usw. werden im Außenbereich oberirdisch hergestellt.



Abbildung 6 - Lageplan der Neubebauung

Erstellt vom Büro db Architekten aus Elmshorn, Stand Juli 2017

Das Konzept wurde im Vorhinein mit der Stadt Barmstedt besprochen und in Teilen verändert, um nachbarschaftliche Interessen zu wahren. Der Bebauungsplanvorentwurf basiert auf dem angepassten Bebauungskonzept. Dabei wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass in Quartiere entsprechend den angedachten Haustypen unterteilt ist.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Stellplatzbedarf decken zu können.

Im Zuge der Nachverdichtung werden Neubauten auch in den jetzigen Gartenbereichen errichtet. Der Baumbestand besteht hier zum großen Teil aus Nadelbäumen in Form von Tannen oder Koniferen sowie Obstbäumen. Im südlichen Teilgebiet befinden sich zwei Laubbäume (Birken) die geschützt werden sollen. Der sonstige Baumbestand wird voraussichtlich im Rahmen der Neubebauung entfallen.

Die Bäume auf den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches werden jedoch berücksichtigt und deren Wurzelschutzbereich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Quartier 3 sind keine baulichen Veränderungen geplant, so dass die zwei Bestandsbäume dort erhalten werden können.

Zur Eingrünung des Straßenraums sind Heckenpflanzungen vorgeschrieben. Des Weiteren sind Festsetzungen zur Eingrünung der Stellplätze und der Abfallsammelplätze vorgesehen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufelddräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.



Abbildung 7 - Plangrundlage mit Baumaufmaß

Erstellt vom Vermessungsbüro Felshart aus Pinneberg, Stand: August 2016

5. Städtebauliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele (Kapitel 2) und des in Kapitel 4 erläuterten städtebaulichen Konzeptes wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen. Dies hat zum Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der höchst möglichen Grundflächenzahl für Wohngebiete und, im Zusammenhang mit der Innerstädtischen Lage, dem Gebot sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

5.2.2. Vollgeschosse

Um eine hohe Ausnutzung der Fläche und der Gebäude zu ermöglichen sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die vorgesehene gemischte Bebauungsstruktur aus zwei unterschiedlichen Reihenhaustypen mit jeweils 4 Wohneinheiten, sowie einem Mehrfamilienhaustyp mit ca. 11 bis 12 altengerechten und/oder barrierefreien Geschosswohnungen können so realisiert werden.

Dies entspricht auch dem Gebot des Einfügens in die Umgebung. Gemäß Landesbauordnung darf auf diesem Geschoss jedoch ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

5.2.3. Gebäudehöhen

Unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel- und Gebäudehöhe für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach) ermöglichen. Sie wird daher folgendermaßen beschränkt:

- In den Quartieren Qu. 2 und Qu. 4 wird zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser eine Gebäudehöhe auf max. 10,50 m festgesetzt.
- Im Teilgebiet Qu. 3 soll das einzige Gebäude erhalten werden, hier wird die vorhandene Gebäudehöhe bestandsabdeckend auf max. 10,20 m festgesetzt.
- In den Teilgebieten Qu.1, Qu. 5 und Qu. 6 soll aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung eine niedrigere Bebauung mit maximal 8,0 m Gebäudehöhe zulässig sein.
Die Gebäudehöhen in den Quartieren 5 und 6 wurden entgegen dem ersten Entwurf des Bauherrn herabgesetzt, um die benachbarte Wohnbebauung mit den Gartenbereichen zu schützen und keine 10,5 m hohen Gebäude in einem 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu ermöglichen.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Straßenmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt. Sie werden für das städtebauliche Bild als nicht störend eingeschätzt.

5.3. Bauweise

In den Teilgebieten Qu. 1, Qu. 2 und Qu. 4 - Qu. 6 wird aufgrund von flexiblen Gebäudegestaltungen auch für andere Nutzergruppen, bzw. zugunsten des Kosten- und flächensparenden Bauens die offene Bauweise festgesetzt werden.

Im Teilgebiet Qu. 3 wird der Bestand festgesetzt, so dass hier zwar auch die offene Bauweise festgesetzt ist, die maximale Gebäudelänge jedoch 60 m beträgt.

Diese Festsetzung – in Verbindung mit den genannten und weiteren Festsetzungen haben zum Ziel, die im Bebauungskonzept genannte Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der Baufenster realisiert werden kann.

Die Baugrenzen halten von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in der Regel einen Abstand von 5,0 m ein. Neben dem Schutz der Nachbargrundstücke vor Verschattung können entlang der Verkehrsfläche, zum Vorteil des Ortsbildes begrünte Vorgartenbereich mit Heckenpflanzungen entstehen.

Lediglich an der südlichen Plangebietsgrenze von Quartier 2 wird der Mindestabstand (gemäß Landesbauordnung SH) von 3,0 m aufgrund der angrenzenden Freifläche als ausreichend betrachtet.

5.5. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Zur Realisierung der ca. 114 geplanten Stellplätze und weiteren notwendige Flächen für Müll, Fahrräder usw. sind im Plangeltungsbereich Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen der zum Schutz festgesetzten Bäume.

Es wird auf Kapitel 9.1 hingewiesen und darauf dass die Sichtdreiecke von ständigen Sichtbehinderungen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

5.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und die Bodenfunktion nicht unnötig zu gefährden, wurden die folgenden Festsetzungen aufgenommen.

Damit keine unansehnliche ortsunangemessene Situation durch Höhenangleichung entsteht, z.B. durch Spundwände, sind die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den allgemeinen Wohngebieten bzw. zwischen den jeweiligen Nachbargrundstücken im gesamten Plangebiet in Form einer Abböschung herzustellen.

Selbstverständlich kann bei gleichem Höhenniveau auch direkt an der Nachbargrundstück angeschlossen werden.

6. Immissionsschutz

(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 und 78 an der Lutzhorner Landstraße in Stadt Barmstedt, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide; Juli 2019)

6.1. Verkehr

Für die Bebauungspläne Nr. 73 und 78 wurde eine gemeinsame schalltechnische Untersuchung erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden. Das Gutachten ist Teil der Begründung, für Details wird auf die Anlage verwiesen.

Die Berechnungen zeigen, dass während des Tagzeitraums im Großteil des Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (hellgrüne Farbgebung in *Abbildung 8 - Schallimmissionsplan Verkehr Tagzeitraum (6-22 Uhr)*) eingehalten wird. Überschreitungen des Orientierungswertes sind ausschließlich im Nahbereich zur Kreisstraße K2, bis zu einer Entfernung von ca. 38 Metern von der Gebietsgrenze, und im Nahbereich zur Straße Meßhorn, bis zu einer Entfernung von ca. 6 Metern zur Gebietsgrenze, zu erwarten. Der zur Abwägung der Erheblichkeit der Lärmbelastung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV /2/ für Wohngebiete von 59 dB(A) (dunkelgrüne Färbungen) wird bereits im Nahbereich zur Straße Meßhorn und im Bereich der K2 ab einer Entfernung von 19 Metern zur Gebietsgrenze eingehalten.

Die Gesundheitsgefährdungsschwelle von 65 dB(A) tags wird im gesamten Bebauungsplangebiet nicht überschritten.



Abbildung 8 - Schallimmissionsplan Verkehr Tagzeitraum (6-22 Uhr)
(Anlage 2a)

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet im Beurteilungszeitraum Nacht (22-6 Uhr) zeigt der Schallimmissionsplan in *Abbildung 9 - Schallimmissionsplan Verkehr Nachtzeitraum (22-6 Uhr)*.

Die Berechnungen zeigen, dass während des Nachtzeitraums die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Großteil des Plangebietes eingehalten werden. Überschreitungen des Orientierungswertes werden in einem Abstand von der Gebietsgrenze von ca. 50 Metern von der K2 und ca. 17 Metern im Bereich der Straße

Meßhorn prognostiziert. Zudem werden durch die durchs Plangebiet verlaufende Königsberger Straße in einem Abstand von 6 Metern zur Straßenmittellachse (außerhalb der Baugrenze) die Orientierungswerte überschritten. Der zur Abwägung der Erheblichkeit der Lärmbelastung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV /2/ für Wohngebiete von 49 dB(A) (dunkelgrüne Färbungen) wird bereits im Nahbereich zur Straße Meßhorn und im Bereich der K2 ab einer Entfernung von 25 - 30 Metern zur Gebietsgrenze eingehalten.

Die Schwelle von 55 dB(A) nachts wird ausschließlich im Nahbereich zur K2 (außerhalb der Baugrenzen) erreicht.

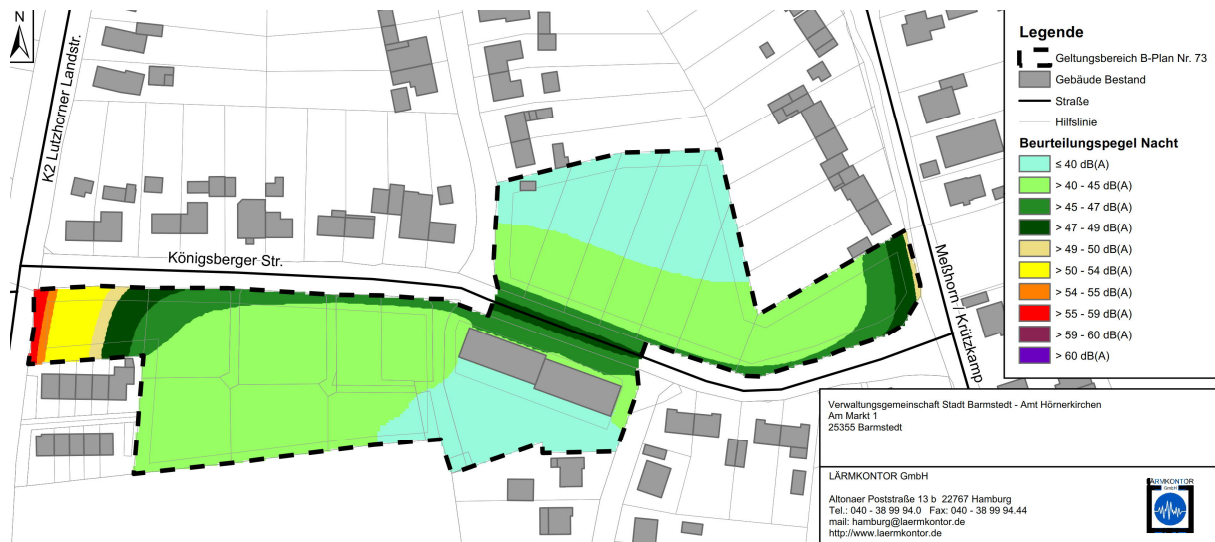


Abbildung 9 - Schallimmissionsplan Verkehr Nachtzeitraum (22-6 Uhr)
(Anlage 2b)

6.2. Gewerbe

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Geräuscheinwirkungen des südlich befindlichen Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 58) an der angrenzenden Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 73 Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) am Tag und bis zu 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde ermittelt wurden. Der Richtwert der TA Lärm /5/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts wird somit sicher eingehalten.

Die Lage der untersuchten Immissionsorte kann in der Anlage 4 zum Schallgutachten entnommen werden.

6.3. Schallschutzmaßnahmen

Die Plangebiete sind insbesondere im Nahbereich der Hauptverkehrsstraße K2 durch Schall belastet.

Der anstehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Die Belange des Lärmschutzes sind im Folgenden nach Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO
3. Aktiver Lärmschutz
4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster (nur für Verkehrslärm)

Zu 1. Und 2.: Das Abstandgebot sowie die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO stehen dem Planungsziel für den B-Plan Nr. 73 entgegen. Zudem bestehen die Konflikte auch bereits in ähnlicher Form mit der Bestandsbebauung.

Zu 3.: Die Stadt ist der Auffassung, dass eine Schallschutzmauer das städtische Ortsbild im unangemessenen Maße negativ prägen und eine Sonderform an der Luthorner Landstraße bilden würde. Dem steht der verhältnismäßig kleine Nutzen entgegen. Nur die Erdgeschosse wären von der Schallschutzmaßnahme betroffen. Aufgrund der fehlenden Überstandslängen wären Bereiche, auch zum Teil im Erdgeschoss noch ungeschützt. Eine kostenintensive und ortsbildprägende Schallschutzwand wird daher als unverhältnismäßig abgelehnt.

Zu 4.: Als letztes - und hier für den B-Plan Nr. 73 einziges - Hilfsmittel zum Schutz vor Verkehrslärm kommt die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster für Neubauten und bauliche Erweiterungen in Betracht.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm und zum Teil auch durch den Gewerbelärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 /1/ sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig, um den erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Der Vorhabenträger kann im Rahmen der Genehmigungsplanung weitere Schallschutzmaßnahmen für das tatsächliche Vorhaben prüfen und z.T. von den vorgenannten Festsetzungen abweichen, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Der endgültige Nachweis für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Rahmen der Baugenehmigung erbracht.

6.3.1. Festsetzungen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz zu empfehlen:

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der *Abbildung 10 - Nebenzeichnung 1* für schutzbedürftige Räume und in *Abbildung 11 - Nebenzeichnung 2* für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Gruppenräume

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01



Abbildung 10 - Nebenzeichnung 1

Anlage 7a Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden



Abbildung 11 - Nebenzeichnung 2

Anlage 7b Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Weiterhin sind in den gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts (Abbildung 9 - Schallimmissionsplan Verkehr Nachtzeitraum (22-6 Uhr)) zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. In der Planzeichnung wurde die 45 dB - Grenze nachts mit der Schallschutzzlinie 1 gekennzeichnet.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung in den gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln über 55 dB(A) tags (Abbildung 8 - Schallimmissionsplan Verkehr Tagzeitraum (6-22 Uhr)) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 55 dB(A) erreicht wird. In der Planzeichnung wurde die 55 dB - Grenze tags mit der Schallschutzlinie 2 gekennzeichnet.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

Um die Realisierung der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, sollen auf den Baugrundstücken mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. Natur, Landschaft und Grünordnung

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbildung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist Eingrünung bzw. die Pflanzung von Bäumen und Hecken von herausragender Bedeutung.

8.1. Anpflanzfestsetzungen

8.1.1. Einfriedungen

Als Einfriedung auf den Baugrundstücken zu der öffentlichen Verkehrsfläche sind Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

In Verbindung mit anderen Festsetzungen, z.B. zu den Stellplatzanlagen, oder zu den Müllsammelbehältern wird so das gewünschte Straßenbild gestaltet und ein Beitrag zur Ein- und Durchgrünung des Verkehrsraumes geschaffen.

Für die Sichtdreiecke im Bereich der Grundstückszufahrten sind die zuvor genannten Anpflanzungen auf dauerhaft max. 70 cm begrenzt. Die Zaunhöhe darf, sofern durch die Zäune die Einsicht nicht gefährdet ist, der Zaunhöhe auf dem restlichen Teil des Grundstücks betragen.

Hier sind sowohl die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke der öffentlichen Straßeneinfahrten als auch die der privaten Grundstückseinfahrten gemeint. Die Grundstückszufahrten sind in der Planzeichnung nicht explizit verortet, so dass diese Sichtdreiecke im Rahmen der Ausbauplanung berechnet werden müssen.

Es obliegt den Grundstückseigentümern, dafür Sorge zu tragen, dass durch Einfriedungen die verfügbare Straßenbreite und die Einsicht auf die Verkehrsfläche auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt werden. Daher muss z.B. bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

8.1.2. Begrünung von Stellplätzen

Bei der Gestaltung von Stellplatzanlagen sind neben den erschließungstechnischen Aspekten auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen.

Zur Eingrünung und optischen Aufwertung der Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet ist daher auf privaten Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

8.1.3. Anpflanzfestsetzungen

Im Zuge der Nachverdichtung werden Neubauten auch in den jetzigen Gartenbereichen errichtet. Der Baumbestand besteht hier zum großen Teil aus Nadelbäumen in Form von Tannen oder Koniferen sowie Obstbäumen.

Zur Realisierung des Neubaus müssen 6 Obstbäume entfallen. Diese sollen zur Eingrünung des Plangebietes neugepflanzt werden. Es empfehlen sich regionale Arten wie z.B. der Seestermüher Zitronenapfel oder Holsteiner Cox. Aufgrund der Größe des Plangebietes, sind diese Bäume zusätzlich zu denen zu pflanzen, die als Stellplatzbegründung dienen.

8.1.4. Eingrünung der Abfallbehälter

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben. Diese Festsetzung dient der Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes des Plangebietes.

8.1.5. Artenvorschläge

Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind die Arten der anzupflanzenden Bäume nicht explizit festgesetzt. Es müssen jedoch standortgerechte und damit heimische Arten gewählt werden. Um die Auswahl zu erleichtern, sind in den textlichen Festsetzungen die folgenden Artenvorschläge genannt.

Artenvorschlag Bäume:

Feldahorn (kleinkronig)- Acer campestre ‚Elsrijk‘

Zierapfel - Malus ‚Rudolf‘

Eiche, ungarisch (Quercus frainetto ‚Trump‘)

Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

Artenvorschläge Hecken:

Hainbuche (Carpinus betulus)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

Feldahorn (Acer campestre)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (Hedera helix)

Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘)

Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)

Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Artenvorschlag für Obstbäume:

Seestermüher Zitronenapfel, Holsteiner Cox (Malus domestica)

8.2. Erhaltungsfestsetzungen

8.2.1. Erhalt von Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Quartier 3 sind keine baulichen Veränderungen geplant, so dass die beiden in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume erhalten werden können. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten.

Als gleichwertiger Ersatz gilt z.B. ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe. Der sonstige Baumbestand wird voraussichtlich im Rahmen der Neubebauung entfallen.

8.2.2. Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche

Die Bäume auf den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind zu berücksichtigen, so dass deren Wurzelschutzbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Im gekennzeichneten Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Leitungsverlegungen grundsätzlich daher unzulässig.

Sollten dennoch Bautätigkeiten im Wurzelschutzbereich erforderlich werden, so ist dies ausnahmsweise unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

Weiterhin wird auf die RAS - LP 4 und die Richtlinien nach der ZTV Baumpflege verwiesen.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1. Innere und äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes findet über die Königsberger Straße an die Luthorner Landstraße und die Straße Meßhorn an die übergeordnete Erschließung statt.

Die innere verkehrliche Erschließung ist gemäß *Abbildung 6 - Lageplan der Neubebauung* über Privatstraßen mit Anschluss an die Königsberger Straße bzw. die Straße Sandberg geplant. Da das gesamte Grundstück dem Vorhabenträger gehört und in seinem Besitz verbleiben wird, ist eine Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht notwendig. Der Vorhabenträger wird selbst die dafür erforderlichen Dienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgungsträger bereitstellen.

Die Sichtdreiecke wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet und sind von ständigen Sichtbehinderungen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Daher wurde festgesetzt, dass innerhalb der Sichtdreiecke Bebauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig sind. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

Weiterhin können Gebäudeteilen (z.B. Balkone) gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im geringen Maße die Baugrenze überschreiten. Da die Leichtigkeit des Verkehrs gesichert werden soll, dürfen diese Überschreitungen innerhalb der Sichtdreiecke erst ab einer Höhe von 2,80 m ab Straßenniveau erfolgen. Das kann z.B. Balkone ab dem 1. Obergeschoss betreffen.

Die Heckenanpflanzungen entlang der Verkehrsflächen sind in den Bereichen auf dauerhaft max. 70 cm zu begrenzen. Die Zaunhöhe darf, sofern durch die Zäune die Einsicht nicht gefährdet ist, der Zaunhöhe auf dem restlichen Teil des Grundstücks betragen.

Es kann vorkommen, dass die Sichtdreiecke in der Örtlichkeit von denen im Bebauungsplan abweichen. Diese sollten endgültig im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt werden. Für diesen Fall wurde festgesetzt, dass sich die Fläche mit Beschränkungen für die Bebaubarkeit der tatsächlichen Lage und Ausformung der Sichtdreiecke anpassen darf. Die oben genannten Einschränkungen beziehen sich somit auf die endgültig ermittelte tatsächliche Ausformung des jeweiligen Sichtdreiecks.

9.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den Grundstücken untergebracht werden. Die ca. 114 geplanten Stellplätze und weiter notwendige Flächen für Müll, Fahrräder usw. werden im Außenbereich oberirdisch hergestellt. In der Planzeichnung werden diese Flächen nicht explizit festgesetzt, da der Vorhabenträger auf die Grundstücksaufteilung und die Einfahrten ggf. flexibel reagieren muss. Zu diesem Zweck sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

9.3. Öffentlicher Nahverkehr

Der Plangeltungsbereich befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Bushaltestelle "Königsberger Straße". Die hier verkehrende Buslinie 6542 leistet jedoch ausschließlich schülerspezifische Versorgungsaufgaben.

Der AKN-Bahnhof befindet sich 640 (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) entfernt. Von dort wird Barmstedt mit Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und Elmshorn über die AKN-Linie A 3 verbunden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung und Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind daher weitestgehend vorhanden und werden ggf. vorhabenbezogen durch den Versorgungsträger erweitert.

Der Vorhabenträger sollte sich mit den Ver- und Entsorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um die Lage und Dimensionierung der Leitungszonen sowie die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau abzustimmen.

Die Stadtwerke Barmstedt boten sich im Rahmen der Beteiligung für die Themen zentrales Nahwärmenetz, BHKW und PV Anlagen an, sowie für die Durchführung des sogenannten Mieterstrommodells und E-Mobilität. Zudem wiesen sie darauf hin, dass die bestehende Trafostationsfläche überplant wurde und im Bereich der Straße Sandberg eine neue Trafostation zu errichten ist, da alle Nieder- und Mittelspannungskabel sowie zahlreiche Glasfaserleitungen von dort zur bestehenden Station laufen. Für eine unterbrechungsfreie Umschaltung auf die neue Station ist diese vorab zu errichten. Aufgrund der aktuellen Liefersituation der Station und der terminlichen Auslastung der Stadtwerke wird eine Vorlaufzeit von mindestens 8 Monaten benötigt.

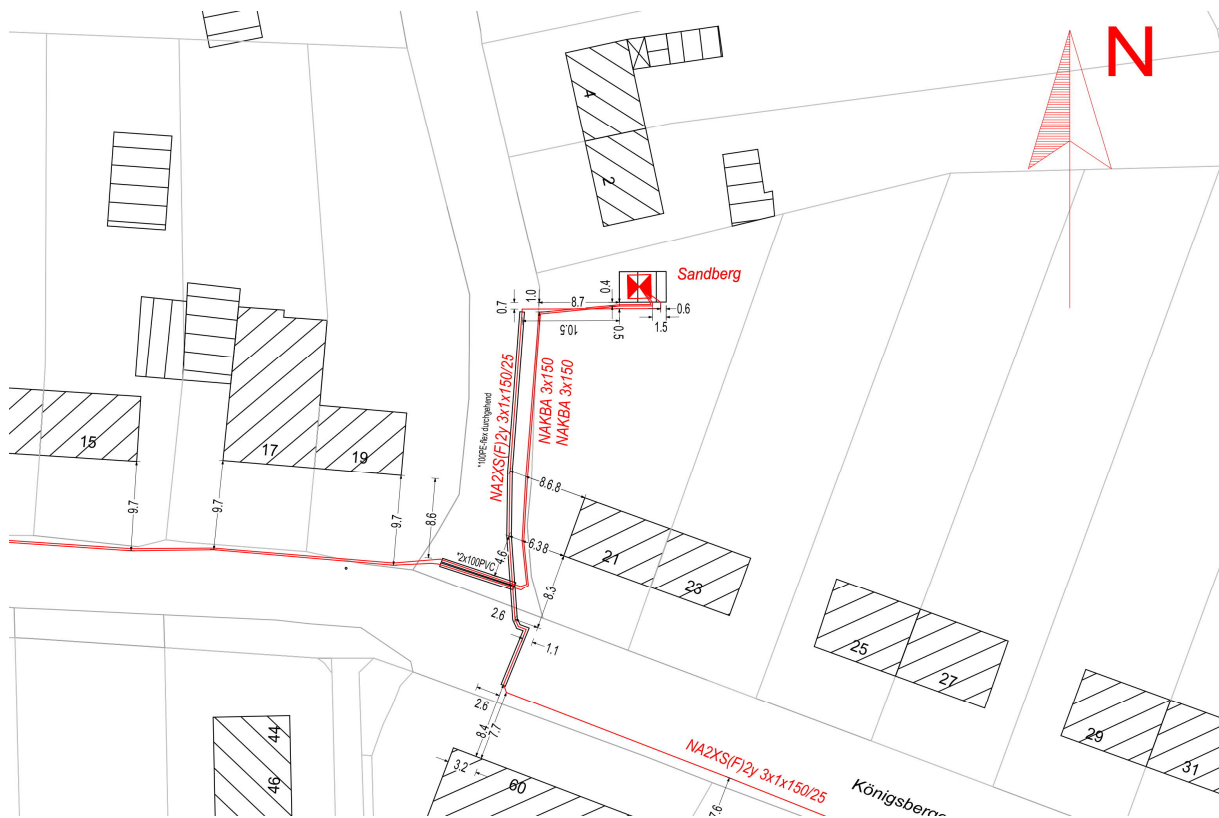


Abbildung 12 - Lageplan der Trafostation

10.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung über die vorhandenen Leitungen entsorgt bzw. vorhabenbezogen durch den Versorgungsträger erweitert werden.

Um Einleitmengen so gering wie möglich zu halten sind zudem Stellplätze und Erschließungsflächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden.

Sollte sich an der Einleitungssituation etwas ändern, so muss der Bauherr dies im Rahmen der Genehmigungsplanung genehmigen lassen und ggf. Regenrückhaltemaßnahmen auf seinem Grundstück errichten. Auch Dachbegründungen können sich positiv auf die Entwässerungssituation auswirken.

Der azv wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass sich derzeit keine Versorgungsleitungen in dem beplanten Bereich befinden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sollten jedoch aktuelle Bestandspläne durch die ausführenden Firmen angefordert werden.

10.3. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. § 16 der UW Müllbeseitigung sowie die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten. Die Innere Erschließung ist in manchen Bereichen nicht ausreichend groß für Müllfahrzeuge

dimensioniert, so dass Standorte für die Abfallbehälter in den betreffenden Quartieren an der Königsberger Straße bzw. an der Straße Sandberg errichtet werden müssen.

10.4. Telekommunikation/Breitband

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom sichergestellt.

Im Falle eines Netzausbaus durch ein entsprechendes Versorgungsunternehmen sollten folgende Punkte sichergestellt werden:

- eine ungehinderten Nutzung der künftigen Straßen und Wege im Erschließungsgebiet,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Nutzungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens (Eintrag im Grundbuch),
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, dem Versorgungsunternehmen schriftlich angezeigt werden.

11. Boden, Altlasten, Altablagerungen

Der anfallende Bodenaushub sollte im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub sollte an anderer Stelle wiederverwendet werden oder ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

Aktuell liegen der Stadt und der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

12. Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich, in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

13.2. Trinkwassergewinnungsgebiet

Der B-Plan Nr. 73 liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass er zukünftig in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist daher gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Zudem kann es in einem Trinkwassergewinnungsgebiet bei der Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen zu Einschränkungen kommen.

14. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	1,710
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.1	0,349
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.2	0,353
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.3	0,311
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.4	0,318
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.5	0,262
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.6	0,117
Verkehrsflächen	0,060
Räumlicher Geltungsbereich	1,770

Stand: 19.06.2019

15. Kosten

Die Kosten, die der Stadt Barmstedt aus der Umsetzung des B-Plans 73 entstehen, können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Stadt geht jedoch davon aus, dass diese vom Vorhabenträger übernommen werden.

16. Quellenverzeichnis

- Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Barmstedt
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Barmstedt
- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Felshart aus Pinneberg, Stand: August 2016
- Lageplan des Vorhabens, erstellt von db Architekten aus Elmshorn, Stand Juli 2017
- Luftbild von Google earth 2018
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)1) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

17. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	5
Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	7
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	8
Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	9
Abbildung 5 - Systemschnitte der Gebäudetypen	12
Abbildung 6 - Lageplan der Neubebauung	12
Abbildung 7 - Plangrundlage mit Baumaufmaß.....	13
Abbildung 8 - Schallimmissionsplan Verkehr Tagzeitraum (6-22 Uhr)	17
Abbildung 9 - Schallimmissionsplan Verkehr Nachtzeitraum (22-6 Uhr)	18
Abbildung 10 - Nebenzeichnung 1.....	20
Abbildung 11 - Nebenzeichnung 2.....	20
Abbildung 12 - Lageplan archäologisches Interessensgebiet	28

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Barmstedt hat in Ihrer Sitzung am gebilligt.

Barmstedt, den

.....
Bürgermeisterin