



SATZUNG ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 A  
-AM BORNBERG-  
DER  
STADT BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 A**  
**der Stadt Bargteheide**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen .....	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung, Baugrund .....	2
3. Allgemeines Planungsziel .....	2
4. Einzelheiten der Planung .....	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
4.2 Verkehrserschließung .....	3
4.3 Kinderspielplatz .....	5
5. Natur und Landschaft / Umwelt .....	5
5.1 Landschaftsplanung .....	5
5.2 Eingriffsregelung .....	6
5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	8
5.4 Immissionsschutz .....	8
5.5 Altlasten .....	10
6. Ver- und Entsorgung .....	10
7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen .....	11
8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung .....	11

1. **Rechtsgrundlagen**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide erfolgte 1993. Darin wird das geplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr.15 A wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 A gilt außerdem die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen mit Stand vom 10.03.2000.

2. **Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung, Baugrund**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 A kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

für das Gebiet Teil A:

östliche Grenze der Grundstücke Am Bornberg, von ungerader Nummer 19 bis 27, Südgrenze der Flurstücke 64/3, 63/10, Teilbereich Flurstück 64/4, Ostgrenze des Flurstückes 63/10, 64/4, Südumgehung (Landesstraße 89, Verbindungsstraße B 75 / Lohe), Westgrenze des Flurstückes 66/4 bis zur Straße Am Bornberg

für das Gebiet Teil B:

die jeweils südwestlich befindlichen Teilflächen der Flurstücke 36/4 und 26/7 Flur 13 in der Gemarkung und Gemeinde Bargteheide mit einer Größe von jeweils ca. 2.245 m<sup>2</sup> bzw. 12.785 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet Teil A liegt im Süden der Stadt an der Südumgehung (Landesstraße 89 von der B 75 zur Lohe). Das Plangebiet selbst wird im südöstlichen und südlichen Bereich durch die Trasse der Südumgehung begrenzt. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung und im Südwesten werden die Flächen, wie auch die überplante Fläche, zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auf der geologischen Übersichtskarte sind im Plangebiet Geschiebelehme bzw. –mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit bezeichnet. Für die geplanten Wohngebäude wird damit ein günstiger, tragfähiger Baugrund vorhanden sein.

Das Plangebiet Teil B liegt an der südlichen Stadtgrenze zu der benachbarten Gemeinde Delingsdorf (Amt Bargteheide Land) und wird überwiegend als Grünland genutzt.

3. **Allgemeines Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll erfolgen, um an dieser Stelle die Fläche zu bebauen, die sich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Südumgehung befindet und damit den Bebauungszusammenhang an dieser Stelle zu arrondieren. Es wird die Errichtung von ca. 45 neuen Wohneinheiten ermöglicht. Die Verlängerung der Straße Am Bornberg bietet sich zur Erschließung des Baugebietes an, das sich zurzeit als ehemalige Ackerfläche darstellt.

keit der Fahrzeuge auf dem Südring bedacht werden. Aus diesen Überlegungen heraus konnte die Erschließung des Neubaugebietes nur wie im Nachfolgenden erläutert vorgenommen werden.

Das Gebiet wird von der Straße Am Bornberg aus erschlossen, die in der Verlängerung in einer Wendeanlage endet, die einen ausreichenden Durchmesser für Müllfahrzeuge aufweist. Von dieser Wendeanlage im Osten verläuft in nördlicher Richtung ein Privatweg, der in einer Breite von 4,00 m in wassergebundener Ausführung hergestellt wird und zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dient.

Unmittelbar im Bereich der neuen Verlängerung der Straße Am Bornberg, dort wo sie nach Osten abknickt, zweigt ein zweiter privater Stichweg mit einer kleineren Wendeanlage im Mittelteil ab, der die westlichen Grundstücke erschließt.

Da die Verlängerung der Straße Am Bornberg nur den tatsächlichen Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebietes aufnehmen wird, ist die Straßenfläche als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt worden, was die Wohnqualität des Plangebietes noch erheblich steigert. So kann die Verkehrsfläche nicht nur zu Erschließungszwecken, sondern auch als Kommunikationsbereich für Kinder und Erwachsene zur Verfügung stehen. Auf Grund dieser Überlegungen sind die beiden „Endstücke“ der Erschließungsstraße auch als private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen, da so die Wohnruhe noch gesteigert werden kann. Außerdem würden breitere öffentliche Erschließungsflächen mehr Versiegelung bedeuten und den bebaubaren Bereichen fehlen. Deshalb wurde der öffentliche Straßenbereich so kurz wie möglich gehalten.

Die Durchfahrtsbreiten auf den Planstraßen, auch den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sind mit mindestens 4 m für eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung ausreichend. Die beiden Privatwege haben am Ende selbst keine oder keine für Müllfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeit, weshalb jeweilig Müllstandplätze zum Abstellen von Müllgefäßen an der Planstraße A festgesetzt worden sind, so dass eine ausreichende Müllentsorgung gewährleistet ist.

Für die Hausgruppen werden Gemeinschaftsstellplätze vor Kopf der jeweiligen Grundstücke festgesetzt. Es sind dabei so viele und große Flächen vorgesehen, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze hergestellt werden können. Dies wird die Stadt in dem mit dem Investor abzuschließenden Vertrag auch verbindlich festlegen, damit die Straßenflächen nicht mit Zweitwagen zugeparkt werden. Für die Einzel- und Doppelhäuser sind die notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Die Grundstücke sind dafür ausreichend groß.

Innerhalb der neuen Erschließungsstraße werden öffentliche Parkplatzmöglichkeiten an deren Südrand und innerhalb der zukünftigen Verschwenkungsbereiche der verkehrsberuhigten Zone geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt entlang des nördlichen Teiles des Lärmschutzwalles auch einen neuen Rad- und Fußweg fest. Da die Erschließungsstichstraße als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen worden ist, wozu die verkehrsrechtliche Regelung einer maximalen Schrittgeschwindigkeit für Fahrzeuge gehört, ist eine zweimalige Querung des Rad- und Gehweges über die neuen Erschließungsstichstraßen verkehrstechnisch kein Problem. Autofahrer in verkehrsberuhigten Zonen sind rechtlich verpflichtet, auf die anderen Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger, Radfahrer und spielende Kinder, verstärkt Rücksicht zu nehmen.

grund und zur frühzeitigen Abstimmung der Planungen erfolgt die Bearbeitung des Grünordnungs- und des Bebauungsplanes parallel.

Auf die Darstellungen des Grünordnungsplanes (GOP, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner) wird verwiesen. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des GOP wurden gem. § 6 (4) Satz als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Abweichungen sind nicht erkennbar.

## 5.2 Eingriffsregelung

Durch den vorliegenden Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Nach § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung und die Kompensation nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und unter Berücksichtigung der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zu entscheiden.

Grundlage für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung stellen die Inhalte des Grünordnungsplanes dar. Auf die wesentlichen Ausführungen des GOP wird im folgenden Bezug genommen. Hinsichtlich konkreter Angaben wird auf die Aussagen des GOP verwiesen.

Bei den wichtigsten zur Übernahme in den Bebauungsplan geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme handelt es sich um folgende - im vorliegenden Bebauungsplan auch berücksichtigen - Maßnahmen (Die Maßnahmen haben tlw. auch Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Landschaftsbild sowie Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz):

- Die GRZ wird tlw. auf 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Boden erreicht werden.
- Durch eine Reduzierung der Versiegelungsintensität (unter Berücksichtigung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes möglichst häufige Verwendung von wasserdurchlässigen und vegetationsfähigen Deckenbelägen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten) sollen ebenfalls die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, insbesondere die des Wassers, im Rahmen der Bebauung vermindert werden.
- Durch eine Reduzierung von Bodenneuversiegelungen in einem Mindestabstand von 5,0 m zum Stammmittelpunkt von zum Erhalt festgesetzten Bäumen auf das unbedingt notwendige Maß sollen nachhaltige Beeinträchtigungen der Bäume vermieden werden.
- Reduzierung der Beseitigung von vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere bei Knicks sowie Gehölzpflanzung auf dem Lärmschutzwall).
- Insbesondere Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Knicks sollen - soweit aufgrund der beengten Platzverhältnisse möglich bzw. erforderlich - durch die Festsetzung eines 2,0 m Knickschutzstreifens mit hier zu entwickelndem Krautsaum vermieden werden.
- Durch eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes soll das Neubaugebiet in die Umgebung integriert und landschaftsgerecht neu gestaltet werden. Insbesondere der Anteil von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente soll hierbei berücksichtigt werden. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohnumfeldes der hier zukünftig lebenden Menschen, ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

nahmen für die Knickbeseitigung erfolgen auf der o.g. Ausgleichsfläche des Teils B der Planzeichnung.

Aufgrund der Durch- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, dem überwiegenden Erhalt der vorhandenen umgebenden Gehölzstrukturen (besonders der Knicks) kann eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Flächen sowie eine ortsbildgerechte Neugestaltung des Planungsgebietes erreicht werden. Durch diese Maßnahmen wird dem neuen Landschaftstyp ausreichend Rechnung getragen, so daß der Ausgleich funktional als erbracht angesehen werden kann.

Im Grünordnungsplan wurde ein grundsätzliches Ausgleichserfordernis für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen ermittelt und dem grundsätzlichen Ausgleichserfordernis die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenübergestellt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so geschaffen sein, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Aufgrund der Bilanzierung zeigt sich, daß bei der o.g. Vorgehensweise zusammenfassend der **Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht anzusehen ist.**

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet sind über die Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Die Durchführung erfolgt zeitnah im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen über die Stadt bzw. den Erschließungsträger bzw. die jeweiligen Verursacher.

Bei der Poolfläche ist die Stadt Bargteheide Eigentümer der Fläche. Eine planungsrechtliche Absicherung der Fläche über einen Bebauungsplan existiert nicht. Die Refinanzierung der Maßnahme sowie die Absicherung der Ausgleichszahlungen für die Knickbeseitigung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger.

### 5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG um ein sog. „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“. Die geltenden Größen- oder Leistungswerte für die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. einer Einzelfallprüfung nach UVPG werden bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erreicht. Danach besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

### 5.4 Immissionsschutz

Da sowohl auf der im Osten und Südosten des Plangebietes verlaufenden Südumgehung (Landesstraße 89) als auch auf der östlich gelegenen Trasse der Deutschen Bundesbahn (DB - 1120) erhebliche Verkehrsmengen abgewickelt werden, ist zur Ermittlung der Lärmwerte und der notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen eine Lärmberechnung erarbeitet worden, die ergeben hat, dass die geltenden Orientierungswerte für WA - Gebietseinstufung des Bebauungsplangebietes gemäß BauNVO nicht überall ohne Immissionsschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

Die Notwendigkeit einer aktiven Lärmschutzeinrichtung sowohl an der Ost- als auch an der Südseite des Plangebietes, wird durch die Beeinträchtigungen der Lärmemittenten erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich wird mit einer abgestuften 1,5 m – 2,0 m – 2,5 m hohen Lärmschutzwand verse-

### 5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes sind dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn mit Stand vom 05. November 1999 keine Altablagerungen und Altstandortverdachtsflächen bekannt.

### 6. Ver- und Entsorgung

Die in der Straße Am Bornberg vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet mit ver- und entsorgen zu können. Für die Trinkwasserversorgung ist die EON Hanse zuständig. Hinsichtlich des Wasserschutzes muss darauf verwiesen werden, dass das Gebiet in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Bargteheide“ liegt und die Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Stadt Bargteheide und die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (AbaG) gewährleistet. Der Nachweis, dass die zusätzlichen Schmutzwassermengen von den vorhandenen Kanälen ordnungsgemäß mit aufgenommen werden können, wird im Genehmigungsverfahren zur Ausbauplanung geführt werden.

Im Zuge der Planung des Regenrückhaltebeckens III, östlich der Bahn, im Jahre 1996 wurde die Regenwasserentsorgung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 A bereits berücksichtigt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu überprüfen, ob die damals getroffenen Annahmen auf Grund neuesten technischen Vorschriften ausreichen oder eventuelle zusätzliche technische Maßnahmen, z.B. Einbau einer Speicherleitung, zu treffen sind. Diese technischen Möglichkeiten können bei Bedarf im öffentlichen Straßenraum realisiert werden, so dass dies keinen Einfluss auf den Bebauungsplan hat.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON Hanse AG gesichert. Die Lage einer erforderlichen Fläche für eine Trafo-Station wird vor Beginn der Bauarbeiten mit der EON Hanse AG abgestimmt. Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH sicher gestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Angrenzend an den Bereich des Planentwurfes befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland, deren Lage bei den Bauarbeiten berücksichtigt werden muss.

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

