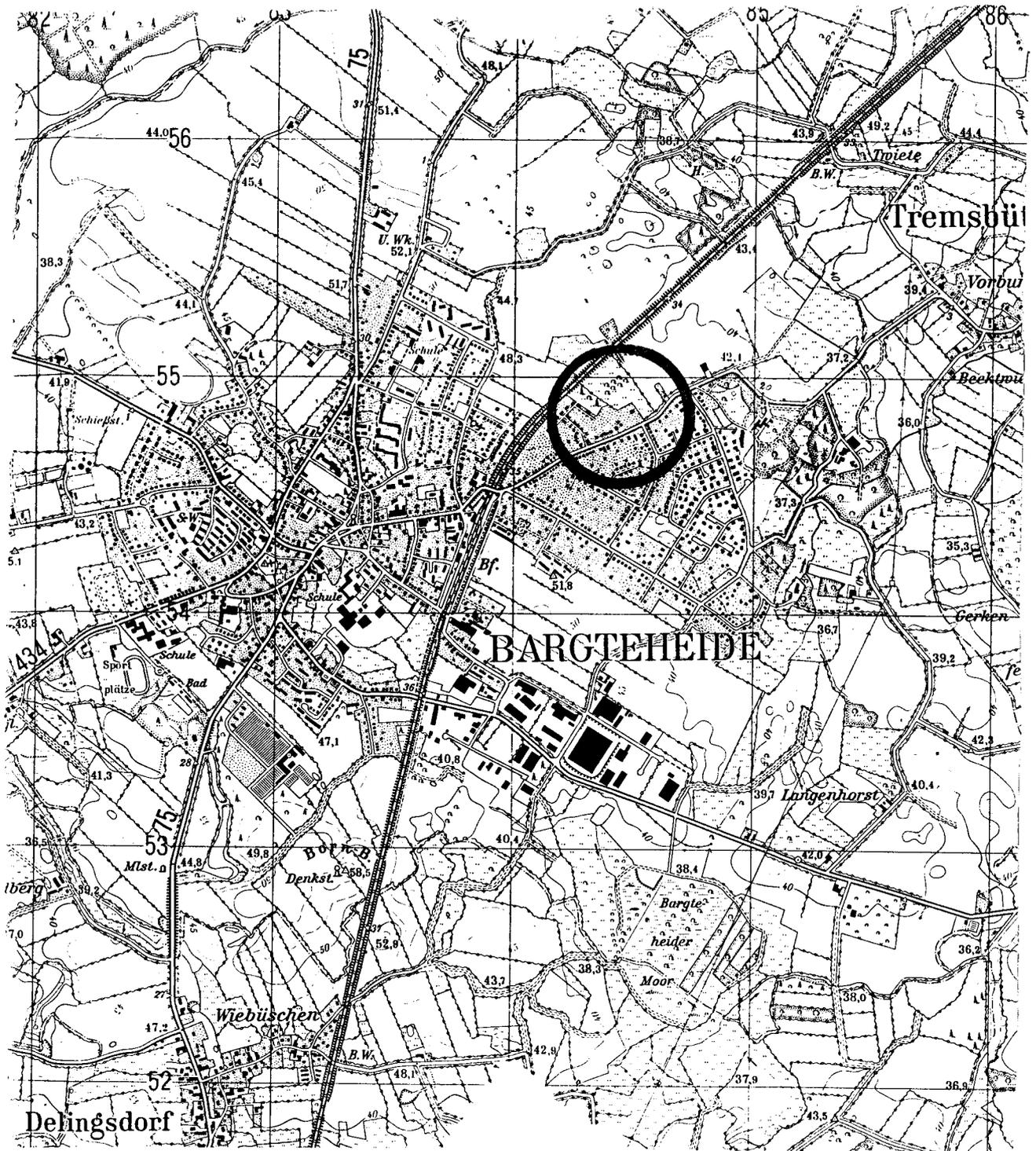


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Zielsetzungen
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung
- d. Emissionen / Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Eigentümer der sehr tiefen Baugrundstücke nordwestlich des Tremsbütteler Weges haben Interesse bekundet, die Grundstücke im rückwärtigen Bereichen zu bebauen. Teilweise sind bereits im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Baugrundstücke in der zweiten bzw. dritten Bauzeile entstanden.

Die Stadt Bargteheide erkennt den nach wie vor großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Raum Bargteheide. Deshalb soll durch eine Bauleitplanung die innere Entwicklung dieses Gebietes in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden. Die attraktive innenstadtnahe Lage bietet sich nach ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine innere Entwicklung der Bebauung an. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erscheint aus ökologischen Gründen eine bauliche Verdichtung eines bereits beanspruchten Raumes vorzuziehen als die Entwicklung an den Ortsrändern.

Der Bebauungsplan Nr. 22a bildet zusammen mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, sowie der Aufstellung der B-Pläne Nr. 22b und 24 ein zusammenhängendes Konzept. Die Stadt betreibt die Aufstellung bzw. Neuaufrstellung dieser Planungen parallel. Durch die Planung wird überprüft, inwieweit eine innere Verdichtung möglich ist, wie der vorhandene großzügige Villencharakter berücksichtigt werden kann und welche Erschließungsformen vorgesehen werden können. Gleichzeitig wird der landschaftliche Ausgleich für die Eingriffe, die durch die Planungen vorbereitet werden, auf einer im naturräumlichen und funktionalen Zusammenhang liegenden Fläche untergebracht.

b. Übergeordnete Zielsetzungen

Der Regionalplan I sieht für das Unterzentrum Bargteheide einen weiteren Ausbau als Schwerpunkt auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe und als zentralen Ort vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Achsenraumes. Durch die Entwicklung des Ortszentrums und die Stärkung Bargteheides als Gewerbestandort soll die Stadt ihre Eigenständigkeit stärken. Gleichzeitig soll verstärkter Wohnungsbau dem starken Siedlungsdruck auf die im Achsenzwischenraum gelegenen Nachbargemeinden entgegenwirken. Dies besitzt aufgrund der Änderung des Raumordnungsgesetzes in § 2 (1) Nr. 13 Gewicht:

"Einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll besonders Rechnung getragen werden. Bei der Ausweisung von Gebieten, in denen viele Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der Wohnbedarf der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung zu beachten; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken."

Die Stadt betreibt zur Zeit die Planung neuer Gewerbegebiete im Osten des Stadtgebietes. In diesem Zusammenhang gewinnt die Schaffung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke besondere Bedeutung.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die bebauten Grundstücke entlang des Tremsbütteler Weges sind in voller Tiefe im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt betreibt nach der Ausarbeitung des Landschaftsplanes nunmehr die Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes. Nach

dem heutigen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, daß weiterhin eine Ausweisung als Wohnbaufläche für diesen Bereich vorgesehen ist.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

Nordöstlicher Ortseingang Bargtheides, nordwestlich Tremsbütteler Weg und nordöstlich Pommernstraße.

Das Plangebiet ist insgesamt rund 2,5 ha groß. Der Bereich wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Die Freiflächen gehören zu den Baugrundstücken und stellen sich als Nutzgärten, Villengärten bzw. Gartnereiflächen dar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: nordwestliche Grenze der Flurstücke 450/4,
9/4, 513/4, 514/4, 439/4, 2/2, 70/7 und 70/5

im Nordosten: nordöstliche Grenze der Flurstücke 70/5 und 70/6

im Südosten: nordwestliche Begrenzungslinie des Tremsbütteler Weges

im Südwesten: südwestliche Grenze des Flurstücks 450/4
südliche und östliche Grenzen des Flurstücks 41/3.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet liegt in einem stadtgeschichtlich bedeutsamen Bereich. Die Entwicklung der östlichen Ortslage über die Kernbereiche und die Bahnlinie hinaus fand in zwei Schüben statt. Anfang des Jahrhunderts sind die Villenbereiche entlang des Tremsbütteler Weges und entlang der Straße Struhbarg entstanden. Sie werden durch Stadtvillen und Stadthäuser geprägt, die von ihrer Baumasse und Gebäudehöhe, die später entstandenen Häuser deutlich überschreiten. Ein zweiter Bebauungsschub wird durch die Siedlungsarchitektur der 50er und frühen 60er Jahre dokumentiert. Klare und einfachere Gebäudeformen, einheitliche Gestaltungselemente sowie die großen Nutzgärten machen den Charakter dieser ehemaligen Kleinsiedlungsgebiete aus. Zwischen diesen prägenden Grundformen dieses Stadtquartiers haben sich untergeordnete Teilbereiche in den 70er und 80er Jahren relativ ungeordnet weiterentwickelt.

Aufgrund des Drucks auf dem Wohnungsmarkt ist von einer Weiterentwicklung dieser Bereiche auszugehen. Um den Charme des Stadtquartiers zu erhalten und gleichzeitig eine zeitgemäße Entwicklung zuzulassen, beabsichtigt die Stadt Regelungen zur Einfügung neuer Bebauung in das vorhandene Umfeld durch die verbindliche Bauleitplanung zu forcieren.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung ist aus der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Bebauung entlang des Tremsbütteler Weges stellt sich als Bereich dar, in dem vereinzelt gewerbliche Nut-

zungen vorhanden sind. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Gärtnerei. Durch eine Gliederung der zulässigen Nutzungen soll das Wohnen innerhalb des Gebietes gefördert werden, andere untergeordnete Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen, können sich jedoch auch entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten der benachbarten Grundstücke. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. Im II-geschossigen Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,35 vorgesehen. Diese Werte entsprechen im wesentlichen dem Maß, das bereits im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB zugelassen worden ist. Der Charakter der Ortsrandlage wird auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten von zwei je Wohngebäude im eingeschossigen Bereich und vier im zweigeschossigen Bereich unterstrichen. Größere Mehrfamilienhäuser sind in diesem Gebiet nicht vorhanden und stellen eine untypische bauliche Verdichtung dar. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird solch einer Tendenz entgegengewirkt.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Tiefe der Grundstücke. Dabei soll eine weiterhin locker angeordnete Einzelhausbebauung erhalten werden. Dadurch entsteht im mittleren Teilbereich eine dreifach gestaffelte Bebauungsmöglichkeit, die der nordöstlich angrenzenden Gebäudeanordnung angelehnt wurde. Neue Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1000 qm für hinteren Neubaubereich werden möglich. Im Straßenrandbereich, dort wo große Bauvolumen großzügige Freiflächen benötigen, sind Grundstücke deutlich über 800 qm vorgesehen. In Verbindung mit dem zu erhaltenden Baumbestand, der offenen Bauweise und den durchgängig gestalteten überbaubaren Flächen erscheint die Grundstückssituation weiterhin großzügig, der Villencharakter kann erhalten, bzw. weiterhin nachempfunden werden. Um die besondere Vorgartensituation der zurückgesetzten Bebauung entlang des Tremsbütteler Weges zu erhalten, und dadurch die bestehende Villenstruktur zu betonen, wird die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen hier ausgeschlossen. Diese Bereiche sind gärtnerisch durch eine lockere Anpflanzung von Stauden und Gehölzen bzw. sonstiger Bepflanzung herzurichten (gärtnerisch zu gestalten) und zu erhalten.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1988) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Gemäß dem Regionalplan wird die Stadt Bargteheide als der Siedlungsachse "Hamburg-Bad Oldesloe" zugehörig dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Stadt in einem vorhandenen **Wasserschongebiet** liegt.

Der **Landschaftsplan** für die Stadt Bargteheide (1994) kennzeichnet im Rahmen der Bestandserhebung das Plangebiet als **Wohnbaufläche**. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind außerdem bestehende Gehölze gekennzeichnet. Im Süden wird das Gebiet durch den, von einer Allee begleiteten, Tremsbütteler Weg begrenzt. In Zusammenhang mit der Bewertung des Arten- und Biotopschutzpotentials wird dieser Allee eine geringe Wertigkeit als Lebensraum und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Lebensbedingungen zugeschrieben. In Zusammenhang mit dem Landschaftsbild wird sie als ortsbildgestaltendes Element hervorgehoben. Den im Plangebiet liegenden Grundstücken wird in bezug auf das Arten- und Biotopschutzpotential keine Wertigkeit zugeschrieben. Die vom Verkehrsträger Tremsbütteler Weg ausgehenden Beeinträchtigungen der umliegenden Flächen als Lebensraum betreffen das gesamte Plangebiet.

Ziele und Maßnahmen werden für das Gebiet im Plan nicht dargestellt. Im Landschaftsplan werden aber allgemeingültige Entwicklungsziele für die Siedlungsbereiche formuliert, von denen in bezug auf das zu untersuchende Gebiet vor allem der Erhalt des Wohnwerts in den Siedlungsteilen von Bedeutung ist.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante rückwärtige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle nicht.

Seit 1984 ist in der Stadt Bargteheide eine **Baumschutzsatzung** in Kraft, nach der erhaltenswerte Bäume weder entfernt, noch zerstört, beschädigt oder verändert werden dürfen. Der Geltungsbereich umfaßt den besiedelten Bereich Bargteheides. Die Satzung gilt somit auch für das Plangebiet.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt heute ausschließlich schon bestehende Baugrundstücke. Während es sich bei der relativ neuen Bebauung im östlichen Abschnitt des Gebietes (Flurstücke 70/5 bis 70/11) bereits um eine, im Vergleich zum städtebaulichen Umfeld, verdichtete Bauweise mit Grundstücksgrößen zwischen 540 und 1.370 m² handelt, sind die übrigen Grundstücke der Villen- bzw. Stadthausbebauung noch ungeteilt. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen 1.510 und 5.220 m². Die kleineren Grundstücke davon sind ungefähr bis zur halben Tiefe bebaut, auf den großen Grundstücken stehen nur im vorderen Drittel Gebäude. Eine Ausnahme macht der Gartenbaubetrieb (Flurstück 513/4), dessen Nebengebäude sich über das gesamte Grundstück erstrecken.

Die Freiflächen sind weitgehend unversiegelt und werden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße unterschiedlich intensiv genutzt. Vor allem auf den zwei mittleren Grundstücken des Plangebiets (Flurstücke 439/4, 2/2 und 2/3) gibt es große extensiv genutzte Bereiche in Form von verwilderten Hausgärten. Der Gehölzanteil ist sehr hoch und zeichnet sich durch eine große Anzahl ausgewachsener Bäume aus. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft hier ein durch die angrenzenden Gärten überformter Knick. An der Ost- und der Nordostgrenze des Plangebiets findet man entlang der Grundstücksgrenze ebenfalls ältere Bäume.

Im Norden schließt sich an das Plangebiet in der westl. Hälfte Bebauung, im mittleren Bereich eine Grünlandbrache (Bauland) und in der östl. Hälfte Ackerland an. Im Osten liegt z. T. angrenzend an die bestehenden Grundstücke, z. T. hinter dem angesprochenen Acker ein Streifen Dauergrünland. Vom Tremsbütteler Weg aus fließt hier ein offenliegender Graben, weiter im Norden liegt innerhalb des Grünlandes ein Teich. Im Süden wird das Gebiet durch den Tremsbütteler Weg begrenzt.

Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan Nr. 22a der Stadt Bargteheide wird nur in einem Teil des Geltungsbereichs ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Zwar gibt es für das Gebiet bisher keinen Bebauungsplan, der überwiegende Teil des Plangebiets ist aber als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Nach § 34 BauGB ist hier eine Bebauung in zweiter Reihe heute bereits möglich. Da sich der Bebauungsplan in Art und Maß der Nutzung am Bestand orientiert führt er in diesen Bereichen auch zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG, die von einer qualifizierten Landschaftsplanerin vorgenommen wird, beschränkt sich also auf die Flurstücke 514/4, 439/4 und

2/2 und dort weiter auf das hintere Drittel der Grundstücke. Der vom Eingriff betroffene Raum umfaßt somit knapp 3.000 m². Die hier geplante Bebauung mit Einzelhäusern in dritter Baureihe stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche zwar zum Teil um extensiv gepflegte Hausgärten, die dadurch an Wert als Lebensraum für Flora und Fauna gewinnen, der Bewuchs besteht aber überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen bzw. Nadelgehölzen. Zusätzlich wird das Gebiet durch die Emissionen des Tremsbütteler Weges sowie der Bahnlinie beeinträchtigt. Insgesamt stellt sich so der vom Eingriff betroffene Raum nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt hier vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbilds** vor.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute durchgehend unversiegelt und werden als Hausgärten genutzt. Die Pflege ist als extensiv einzustufen, d. h., daß von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden nicht ausgegangen werden muß und der Boden diesbezüglich unbelastet ist. Durch die extensive Pflege und den hohen Anteil an Laubgehölzen hat der Boden eine starke humose Oberschicht. Allgemein ist davon auszugehen, daß die Bodenfunktionen hier weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30% beigetragen. Erschließungsflächen gibt es auf den betroffenen Grundstücken nicht, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherte Erschließung endet an der südlichen Grenze des vom Eingriff betroffenen Raumes. Die Versiegelung durch diese Erschließung wird auf den südlich gelegenen Grundstücken im Rahmen der zusätzlichen Versiegelung (50 v.H. der GRZ) abgedeckt und ist somit nicht ausgleichspflichtig. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflächig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so daß die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion möglich ist, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Demzufolge muß der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	740	--	220
Haupterschließung	--	--	--
zusätzl. Versiegelung	--	300	60
SUMME	740	300	280

Nach den Hinweisen der MNU kann der so ermittelte Flächenbedarf von 240 m² u. a. durch Flächen zur Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken reduziert werden. Dabei können 75 % der zu bepflanzenden Flächen in Anrechnung gebracht werden und die benötigte Ausgleichsfläche sollte durch die Anrechnung nicht mehr als um die Hälfte reduziert werden. Da angestrebt wird die notwendigen Maßnahmen möglichst auf den vom Eingriff betroffenen Grundstücken durchzuführen, wird die Möglichkeit der Reduzierung der Ausgleichsfläche durch naturnahe Pflanzmaßnahmen aufgegriffen. Entlang der nördlichen Grenze der fünf neu entstehenden Grundstücke wird die Anpflanzung einer zweireihigen Strauchanpflanzung festgesetzt, für die einheimische Arten zu verwenden sind. Die 4m breite Hecke nimmt eine Fläche von ca. 420 m² ein.

	Flächengröße in m ²
Anpflanzung einheimischer Gehölze	420
in Anrechnung zu bringende Fläche (75%)	315
verbleibender Bedarf an Ausgleichsfläche (Reduzierung um max. 50%)	140

Auch bei maximaler Ausschöpfung der Reduzierungsmöglichkeiten verbleibt ein Bedarf an 140 m² Ausgleichsfläche. Dafür wird im Nordosten, dort wo das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, dem bestehenden Knick und dem Gehölzstreifen ein 5 m breiter Schutzstreifen vorgelagert, der vor einer zu starken Beeinträchtigung durch die landwirtschaftliche Nutzung (hier Beweidung) schützt. Auf der Fläche soll sich die in den Grenzbereichen bereits in Ansätzen vorhandene Gras- und Krautflur weiterentwickeln. Die Fläche wird mit Nutzungseinschränkungen belegt, ist einmal pro Jahr zu mähen und durch einen einfachen Weidezaun von der landwirtschaftlichen Fläche abzugrenzen.

Insgesamt umfaßt der Gehölzschutzstreifen eine Fläche von 560 qm und übersteigt damit die quantitativen Kompensationsanforderungen. Eine Verringerung der Fläche auf den nachzuweisenden Umfang wäre nur durch eine Reduzierung der Breite auf ca. 1,20 m möglich und ist deshalb aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes abzulehnen. Auf einer solch geringen Breite ist eine naturnahe Entwicklung der Fläche, wie sie in den Hinweisen der MNU als Ausgleich gefordert wird, nicht möglich.

Mit der beschriebenen Gehölzanpflanzung und dem Gehölzschutzstreifen im Bereich der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche ist für die nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens durch Überbauung und zusätzliche Versiegelung ausreichend Ersatz geleistet.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzte reduzierte GRZ von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, daß das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Grundstücken versickert wird.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur an der nördlichen und nordöstlichen Seite an den Außenbereich. Für den westlichen Abschnitt, heute Grünlandbrache, ist allerdings bereits eine Bebauung im Landschaftsplan bzw. im Rahmen der F-Planneuaufstellung vorgesehen. Die übrigen drei Seiten werden bereits von bestehender Bebauung umschlossen. Der Eindruck vom Tremsbütteler Weg aus wird durch die Bebauung in dritter Reihe nicht weitergehend gestört. Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist demnach allenfalls für die nordöstliche Grenze zu erwarten, wo die freie Landschaft an das Plangebiet anschließt. Die Festsetzung einer zweireihigen Strauchanpflanzung an der Plangebietsgrenze, wie sie bereits im Rahmen des Schutzgutes Boden als Ausgleich gefordert wurde und die Weiterführung in Richtung Süden in Form eines einreihigen Gehölzstreifens, können diese Beeinträchtigung mindern.

Durch die Anpflanzung eines Gehölzstreifens an der nordöstlichen Grenze des Gebiets kann der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend minimiert werden.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Die heute extensiv gepflegten Hausgärten beherbergen nur zu geringen Teilen einheimische Laubholzarten wie bspw. Ahorn, überwiegend handelt es sich um Zier- und Nadelgehölze. In einem Abschnitt findet man mehrere alte Obstbäume. Insgesamt ist damit die Wertigkeit als Lebensraum, auch unter Berücksichtigung der vom Tremsbütteler Weg und der Bahnlinie ausgehenden Emissionen, eher gering.

Durch die geplante Bebauung werden lediglich kleinere Gehölze überplant. Schützenswerte Einzelbäume, aber auch eine Gehölzgruppe aus Ahornbäumen, werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Anders ist es mit dem Obstbaumbestand auf dem Flurstück 2/2. Um eine bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich zu ermöglichen müssen diese Bäume entfernt werden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope beschränkt sich im wesentlichen auf die Entfernung dieser Obstbäume.

Als Ausgleich für die zu entfernenden Obstbäume, wird im B-Plan festgesetzt, daß auf den Grundstücken, die im vom Eingriff betroffenen Raum liegen, je Baugrundstück mindestens zwei Obstbäume neu zu pflanzen sind.

Durch die Neuanpflanzung von Obstbäumen auf den Grundstücken ist ausreichend Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope geleistet.

Als sinnvolle Ausgleichsfläche bietet sich im räumlich funktionalen Zusammenhang, auch unter Berücksichtigung der großräumigen Planungskonzeption der Stadt (die in Aufstellung befindlichen B-Pläne 22b, 23 und 24) eine gemeinsame Ausgleichsfläche nordwestlich des Tremsbütteler Weges am Rand der Ortslage an. Die Fläche ist im Landschaftsplan für die Sanierung eines Kleingewässers vorgesehen. Hier sollen die Ausgleichsmaßnahmen der B-Pläne gebündelt werden und eine, aus Sicht der Landschaftsplanung und des Naturschutzes, bedeutsame und attraktive Maßnahme darstellen.

Grünordnung

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich relevant.

Da es sich bei dem Gebiet um bereits bestehende und bebaute Grundstücke handelt und die Freiflächen somit weitgehend gestaltet sind, ist der Handlungsbedarf in bezug auf die Grünordnung gering.

Die Maßnahmen beschränken sich hier darauf, zur Gliederung des Baugebiets, bzw. zur Abgrenzung gegenüber den benachbarten Flächen den in der Eingriffsbilanzierung festgesetzten Gehölzstreifen nach Südwesten und nach Südosten in einfacherer Ausformung, nämlich einreihig und ohne Schutzstreifen, weiter fortzusetzen.

c. Erschließung

Die Bebauungskonzeption ist auf einer Erschließungslösung aufgebaut, die zusammengefaßte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorsieht. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Aufgrund der Betroffenheit vieler Grundeigentümer hat die Stadt sich für drei Erschließungsstrassen entschieden. Dadurch werden an relativ unempfindlichen Grundstücksgrenzen sparsam dimensionierte Zuwegungen vorgesehen, die 4 Baugrundstücke an den Tremsbütteler Weg anbinden. Eine typische Pfeifenstielausbildung jedes neuen Grundstücks sollte an dieser Stelle vermieden werden. Dies hätte einen relativ hohen Versiegelungsgrad und gestalterische Beeinträchtigungen zur Folge. Die vorgesehene Lösung entspricht einer weitgehenden Berücksichtigung der Wohnruhe der Straßenrandbebauung. Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs werden auf ein Mindestmaß reduziert.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Entlang des Tremsbütteler Weges bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum. Für die neu entstehenden Baugrundstücke werden etwa 3 öffentliche Parkplätze zusätzlich notwendig. Diese Parkmöglichkeiten für PKW sind entlang des Tremsbütteler Weges vorhanden.

d. Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet wird von Emissionen der Bundesbahnlinie Hamburg - Lübeck sowie durch den Straßenverkehr auf dem Tremsbütteler Weg berührt. Die Lärmbelastung wurde detailliert in der Lärmtechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 23 Neu und 24, aufgestellt durch Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, im Dezember 1994, betrachtet. Die Aussagen können uneingeschränkt auf das Plangebiet zum B-Plan 22a übertragen werden.

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 für allgemeines Wohngebiet sind an den Straßen- und Seitenfronten für den Straßenrandbereich tags und auch nachts überschritten. Für diesen Bereich werden passive Schutzmaßnahmen vorgesehen, um ausreichend niedrige Innenraumpegel zu erreichen.

Aus der Lärmuntersuchung geht hervor, daß bis zu einem Abstand von etwa 160 m zur Bahnstrecke die Beurteilungspegel in erster Linie durch den Schienenverkehr bestimmt werden. Der tatsächliche Abstand der neuen Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes 22a von der Bahnlinie beträgt zwischen 170 und 180 m. Bis zu einer Tiefe von 260 m wird der Orientierungspegel nachts von 45 dB(A) überschritten. Für diesen Bereich werden passive Schutzmaßnahmen vorgesehen, um ausreichend niedrige Innenraumpegel zu erreichen.

Der Freiflächenschutz kann durch die variable Anordnung auf den relativ großen Grundstücken erreicht werden. Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr wird außerdem subjektiv als weniger störend empfunden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen entlang der Straßen nicht in Frage, da lediglich relativ geringe Pegelüberschreitungen auftreten, und eine Abschottung der Baugrundstücke aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll erscheint. Schutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie wären für einen längeren Bahnabschnitt erforderlich und könnten nicht alleine aus der Bebauung dieses B-Plangebietes abgeleitet werden. Der finanzielle Aufwand würde den Rahmen dieses kleinen Baugebietes bei weitem überschreiten.

In Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenmitte des Tremsbütteler Weges sowie der Bahnlinie sind die Anforderungen nach DIN 4109 entsprechend den unterschiedlichen Raumnutzungen zu erfüllen. Im Bebauungsplan sind Regelungen für den Lärmpegelbereich III festgesetzt worden. Aussagen zur Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Aufenthaltsräume (Anordnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite) werden gemacht.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Stadt Bargteheide sichergestellt.

Die bestehenden Vorflutssysteme zur **Oberflächenentwässerung** werden durch die Planung nicht berührt. Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Aufgrund der vorhandenen Entwässerungssituation der Grundstücke kann davon ausgegangen werden, daß der Baugrund versickerungsfähig ist. Die Grundstücke haben eine ausreichende Größe, zusätzliche Versiegelung zu kompensieren.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** des Baugebietes erfolgt über die zentralen Anlagen der Stadt Bargteheide. Ausreichend dimensionierte Leitungen sind im Tremsbütteler Weg vorhanden.

Das Plangebiet wird durch die Schleswig AG mit **elektrischer Energie** versorgt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Bargteheide, Tel. 04532 - 25298 zu erfragen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH.

Das **Fernmeldernetz** wird von der Telekom zur Verfügung gestellt.

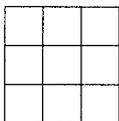
Eine Versorgung des Baugebietes mit **Erdgas** besteht durch Versorgungsleitungen der Hamburger Gaswerke.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan 22a der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 27. Februar 1996 gebilligt.

Bargteheide, 07. Mai 1996

Planverfasser:



Früer
Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
Stolzenberg
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT