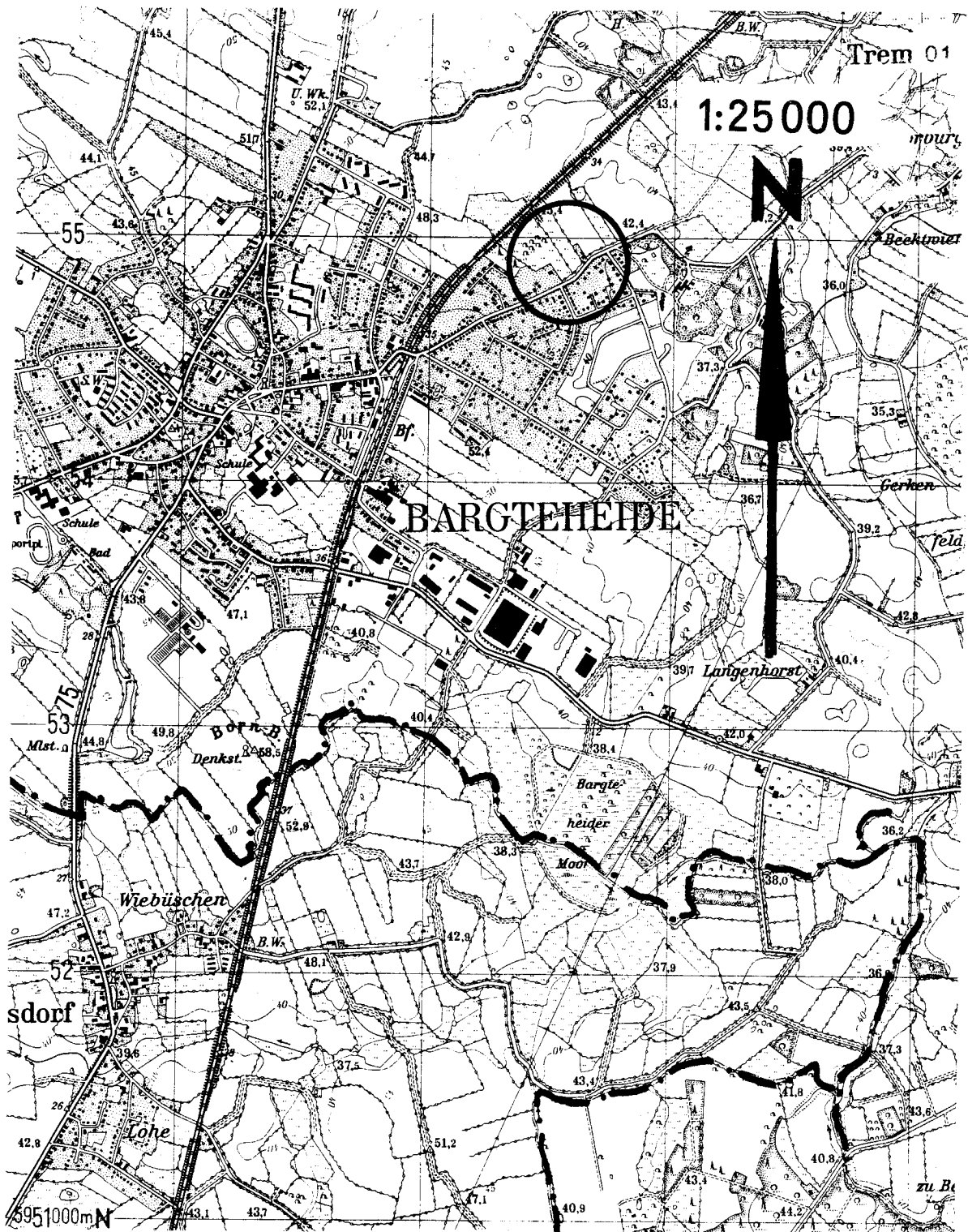


Gebiet: Teilbereich I: Nordwestlich Tremsbütteler Weg, Flurstück 70/2, Ortsausgang  
Teilbereich II: Ausgleichsfläche Nordwestlich des Tremsbütteler Weges,  
tlw. Flurstück 70/2

# BEGRÜNDUNG

Planstand: . 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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22b verfolgt die Stadt Bargteheide eine behutsame Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand. Diese Abrundung der südwestlich des Planungsgebiets und jenseits des Tremsbütteler Weges liegenden Wohnbauflächen ist bereits Bestandteil der Ausweisungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Bargteheide erkennt den nach wie vor großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Nach den Aussagen des Entwicklungsgutachten Mittelstormarn besitzt der Raum Bargteheide auch in Zukunft eine besondere Bedeutung für die Siedlungsentwicklung. Deshalb soll durch eine Bauleitplanung dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum entsprochen werden.

Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung des nordöstlichen Stadtquartiers dar. Der Bebauungsplan Nr. 22b bildet zusammen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22a, Nr. 23, sowie der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 ein zusammenhängendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Die Stadt betreibt die Aufstellung bzw. Neuaufstellung dieser Planungen parallel. Durch die Planung wird überprüft, inwieweit eine innere Verdichtung möglich ist, wie der vorhandene großzügige Villencharakter berücksichtigt werden kann und wie eine behutsame Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand eingefügt werden kann.

## 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 Erschließung neuer Gewerbegebiete im Osten des Stadtgebietes. In diesem Zusammenhang gewinnt die Schaffung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke besondere Bedeutung.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bargteheide gilt der im Jahre 1996 genehmigte Flächennutzungsplan. Die bebauten Grundstücke entlang des Tremsbütteler Weges sind in voller Tiefe im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Abrundung mit den im Plangebiet liegenden unbebauten Flächen ist Bestandteil der Ausweisungen der nach der Ausarbeitung des Landschaftsplanes betriebenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet ist als

Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **d. Plangebiet**

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

Teilbereich I:

**Nordöstlicher Ortseingang Bargtheides, nordwestlich Tremsbütteler Weg  
und südliche Flurstücksteile der Flurstücke 69/1 und 70/2**

Teilbereich II:

**zentrales Teilstück des Flurstücks 70/2**

Das Plangebiet ist insgesamt rund 2,0 ha groß. Der Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches I wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: nordöstliche Grenze des Flurstücks 224/68,

im Südosten: nordwestliche Begrenzungslinie des Tremsbütteler Weges,

im Südwesten: nordöstliche Grenze der Flurstücke 70/5, 70/6,

im Nordwesten: Teilungslinie durch das Flurstück 70/2 in nordöstlicher Richtung, Teilungslinie durch das Flurstück 69/1

Der Teilbereich II liegt zentral innerhalb des Flurstücks 70/2.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Das Plangebiet liegt am Rande eines stadteschichtlich bedeutsamen Bereiches. 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 Struhberg 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 anhaltenden 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, die behutsame Arrondierung des Stadtquartiers mit Regelungen zur Einfügung der neuen 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 neu aufgestellten Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Bebauung entlang des Tremsbütteler Weges stellt sich als Bereich dar, in dem vereinzelt nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Durch die 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 bebauten Grundstücke. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2, die Geschossigkeit der Neubebauung wird weitgehend mit „eingeschossig“ festgesetzt. Der Charakter der Ortsrandlage wird auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten von zwei je Wohngebäude berücksichtigt. Größere Mehrfamilienhäuser stellen für den Planungsbereich eine untypische bauliche Verdichtung dar. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird solch einer Tendenz entgegengewirkt und der Ortsrand weiterhin locker genutzt.

Die Strukturierung des Plangebietes richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Der vorhandene Grabenverlauf und der in Nord/Süd-Richtung verlaufende Knick werden innerhalb des Baugebietes nicht berücksichtigt. Die Stadt wertet das Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum in diesem Bereich höher ein, als den Erhalt dieser Landschaftselemente. Nach der Bewertung im Grünordnungsplan erscheinen die Beeinträchtigungen vertretbar. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgesehen.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen berücksichtigt ebenfalls die Ausrichtung benachbarter Grundstücke. Dabei soll neben der Einzelhausbebauung eine Doppelhausbebauung auf neuen Grundstücksgrößen zwischen 450 und 1000 qm möglich werden. Diese Bauweise trägt dem notwendigen Erschließungsaufwand Rechnung. Mit der Einfügung des Baugebietes in die natürlichen Strukturen (offener Grabenverlauf im Norden und Knicks am Tremsbütteler Weg), bleibt die Ortsrandlage weiterhin wahrnehmbar. Die Abschirmung des Baugebiets zum Tremsbütteler Weg erfolgt auf natürliche Weise durch den vorhandenen Knick, der erhalten werden soll. In Richtung Nordwesten wird zur freien Landschaft eine Obststreuwiese und Knickneuanlage vorgesehen.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Grundlagen / Bestand**

Der Landschaftsrahmenplan (Entwurf 1996) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zielerstellungen. Der Landschaftsplan für die Stadt Bargteheide (1994) differenziert im Rahmen der Bestandserhebung das Plangebiet in mehrere Teilabschnitte. Die unmittelbar an den Grabenverlauf grenzenden Flächen im Südwesten des Plangebiets sind als Dauergrünland gekennzeichnet. Die zwischen dem Dauergrünland und dem im Nordosten liegenden bebauten Grundstück befindliche Fläche wird als Ackerland eingestuft, wobei der auf dem Flurstück 70/2 liegende Abschnitt heute davon abweichend als Weideland genutzt wird. Im Plangebiet sind mehrere Knicks dargestellt. Der im südwestlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Graben wird im Rahmen der Bewertung des Arten- und Biotopschutzpotentials bei der Bewertung als Lebensraum als gering eingestuft, entsprechend auch die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Lebensbedingungen.

Der Ziel- und Maßnahmenplan zum Landschaftsplan stellt den Grabenverlauf als zu renaturieren dar und sieht die Entwicklung des an den Graben angrenzenden Dauergrünlandes zu einem Schutzstreifen vor. Abgesehen von den zu erhaltenden Knicks werden die übrigen Flächen, konform zur F-Planneuaufstellung, als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle vom Grundsatz nicht.

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan durch qualifizierte Landschaftsplaner ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die Zielvorgaben übergeordneter Planungen (Landschaftsrahmenplanentwurf) und insbesondere des Landschaftsplanes der Stadt werden berücksichtigt. Der Grünordnungsplan dient zum einen der Ermittlung und Bewertung vorhandener Grünstrukturen und der entsprechenden Berücksichtigung dieser Gegebenheiten. Daneben werden Aussagen zur Grünordnung und Minimierung des Eingriffs innerhalb des Baugebietes gemacht. Eine weitere zentrale Aufgabe des Grünordnungsplanes stellt die Eingriff- Ausgleichbilanzierung dar. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben werden die Eingriffe bewertet und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die zur Übernahme in die Bauleitplanung geeigneten Inhalte des GOP werden in den B-Plan aufgenommen. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung eingesehen werden.

#### **Darstellung des Eingriffs; Ausgleich und Ersatz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG in Abhängigkeit von der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der baurechtlichen Änderungen zu berücksichtigen. Ein Eingriff ist also immer dann anzunehmen, wenn der B-Plan zu schwereren Beeinträchtigungen führt, als nach altem Recht zulässig wäre. Minimierungsregelungen und die Eingriffsbewertung erfolgen für die einzelnen betroffenen Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften getrennt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung hat eine Größe von rund 0,1 ha, für die geplante Grabenverrohrung werden ca. 4.000 qm fällig. Nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt sollten als Ausgleich nach Möglichkeit naturnahe Biotope auf vormals intensiv genutzten Flächen angelegt werden. Als sinnvolle Ausgleichsfläche bietet sich im räumlich funktionalen Zusammenhang, auch unter Berücksichtigung der großräumigen Planungskonzeption der Stadt (Bebauungspläne 22a (nördlich Tremsbütteler Weg) sowie Neuaufstellung des Bebauungsplanes 23 und 24 (südlich Tremsbütteler Weg)) eine Ausgleichsfläche direkt nördlich und nordwestlich des Plangebietes an. Die westliche Teilfläche ist im Landschaftsplan für die Sanierung eines Kleingewässers vorgesehen. Hier sollen die Ausgleichsflächen für die B-Pläne 22b, 23 Neu und 24 gebündelt werden und eine, aus Sicht der Landschaftsplanung und des Naturschutzes, bedeutsame und attraktive Maßnahme, durchgeführt werden. Für den Bebauungsplan Nr. 22b wird ein Gewässerschutzstreifen sowie die Anlage einer Streuobstwiese direkt nördlich des Plangebietes sowie eine Gewässersanierung als Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche vorgesehen.

Neben den Ausgleichsflächen sind vor allem Maßnahmen zur Einbindung der Bebauung und zur Kompensation des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild notwendig. Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Knicks bzw. für die Gestaltung des zu verschiebenden Knicks als Ausgleich für die Knickverschiebung und zur Abschirmung zur freien Landschaft erforderlich.

In bezug auf den Wasserhaushalt sind Aussagen zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers in den Knickgräben und weiter in den im nördlichen Plangeltungsbereich befind-

lichen Graben getroffen worden. Eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wegeaufbauten, Stellplätze und Zufahrten wurde festgesetzt. Minimierungsmaßnahmen sind weiterhin Grünflächenfestsetzungen und die Anlage von Schutzstreifen für Bepflanzungen. Festsetzungen zum Graben und den seitlichen Randstreifen werden ebenfalls getroffen.

Im Rahmen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für vorhandene Gehölze, Knickschutzstreifen für die bestehenden Knicks sowie Aussagen zur Qualität anzupflanzender Gehölze, wie Arten und Größenangaben, gemacht worden. Diese Festsetzungen erscheinen städtebaulich bedeutsam um ein grünordnerisches Gestaltungsziel zu erreichen. Notwendige Knickersatzpflanzungen für die vorzunehmenden Knickverschiebungen sind aufgenommen worden, es werden insgesamt 80 m Knick verschoben, woraus bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:1,5 ein Bedarf an neuem Knick von 120 m resultiert. Diese 120 m Knickneuanlage bzw. Knickanlage und -ausbesserung auf Basis des verschobenen Knicks wird im Nordwesten des Plangebietes hinter der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) verwirklicht und verbindet erstmals die Knickabschnitte nördlich des Flurstücks 70/5 und westlich des Flurstücks 224/68 miteinander. Der in Teilabschnitten zu verschiebende Knick zwischen den Flurstücken 69/1 und 70/2 wird durch diese Verknüpfung mit Kreuzungssituation ebenfalls über das Plangebiet hinaus aufgewertet. Auf eine Knickverschiebung im Einmündungsbereich des Tremsbütteler Weges kann bei minimal bemaßtem, zulässigen Sichtdreieck gem. EAE verzichtet werden. Hier ist eine Knickenfernung von etwa 5 m erforderlich, für die ein flächenhafter Ausgleich erbracht wird (25 qm), da eine sinnvolle, zusätzliche Knickneuanlage in der Nähe nicht realisierbar ist.

Knickverschiebungen sind rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Überplanung eines Grabenabschnittes kann unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten nicht empfohlen werden, erscheint aber aufgrund der Bestandessituation sowie der sich daraus ergebenden Möglichkeit zur Sanierung eines größeren Kleingewässerbereiches nachvollziehbar.

Diese Regelungen sind, soweit möglich, in den B-Plan übernommen worden. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten wird für anzupflanzende Einzelbäume nach § 1(5) Nr. 4 BauGB für notwendig erachtet. Ziel ist es, städtebaulich relevante Raumwirkungen zu erreichen, die nur mit Jungbäumen ab einer gewissen Größe verwirklicht werden können.

Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG kommen außer den angesprochenen Knicks im Plangebiet nicht vor.

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 einen besiedelten Bereich Bargteheides. Die Satzung in der neuen Fassung vom 17.02.1997 gilt somit auch für das Plangebiet.

### **c. Erschließung**

Die Bebauungskonzeption ist auf einer Erschließungslösung aufgebaut, die möglichst wenig Raum in Anspruch nimmt. Der Straßenquerschnitt wurde auf insgesamt 4,75 m begrenzt, im Einmündungsbereich vom Tremsbütteler Weg ist eine Breite von gut 6,0 m vorgesehen, der Wendehammer hat einem Durchmesser von 20 m, eine weitere Verkleinerung ist aufgrund der Vor-

gabe für Müllfahrzeuge nicht möglich. Von der Erschließungsstraße, die vom Tremsbütteler Weg abgeht, werden durch kurze Anliegerwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) die einzelnen Baugrundstücke erschlossen. Eine Knickverschiebung ist notwendig, es wird in diesem Fall, auch aufgrund der Knickstruktur (keine Überhänger, teilweise flacher Wall...), für vertretbar gehalten, den Knick an die nördliche Plangebietsgrenze zu verschieben, da eine deutliche Aufwertung des Knicks erfolgen kann und er zusätzlich andere Knicks verbindet. Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich des Tremsbütteler Weges ist gem. EAE 85 auf die Anfahrtsicht ausgelegt, die in von Wohnbebauung umgebenen Gebieten durchaus als ausreichend erachtet wird. Die Annäherungssicht mit einer Sichtdreieckshöhe von 10 m wird nahezu erreicht, eine Knickverschiebung zur Erfüllung der Kriterien für eine volle Annäherungssicht wird als unnötig erachtet. Unter Ausnutzung der bestehenden Zufahrt muß ein Knickabschnitt von knapp 5 m entfernt werden, ein entsprechender Ausgleich wird erbracht.

Die sparsam dimensionierte Erschließungsstraße bindet die neuen Baugrundstücke an den Tremsbütteler Weg an. Eine Pfeifenstielausbildung der neuen Grundstücke zum Tremsbütteler Weg ist nicht vorgesehen. Dies hätte an dieser Stelle verkehrsgefährdender Einzelzufahrten sowie 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 4 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, dies entspricht den planerischen Erfordernissen der Wohnbebauung.

#### **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 22b 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 22b von der Bahnlinie beträgt zwischen 170 und 180 m. Bis zu einer Tiefe von 260 m wird der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) überschritten. Für diesen Bereich werden passive Schutzmaßnahmen vorgesehen.

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 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 Vorflutsysteme zur **Oberflächenentwässerung** werden durch die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zusätzlich in Anspruch genommen, es ist jedoch auch teilweise eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Knickgräben vorgesehen. Die neuen Baugrundstücke sollen ihr überschüssiges Oberflächenwasser in das bestehende und geplante Knickgrabensystem und von dort über den im westlichen Plangebiet beginnenden Graben in das nördlich geplante Regenrückhaltebecken mit Überschwemmungsbereich leiten. Im Zusammenhang mit der gesamten Planung der Ortsentwässerung wird empfohlen, das Verbandsgewässer 2.1.2 des Gewässerpflegeverbandes südlich der Bahnlinie derart umzugestalten, daß es genügend Retentionsraum für die Ortsentwässerung aufweist. Es wird auf die wasserrechtlichen Erfordernisse zur Einleitung von Oberflächenwasser hingewiesen (Anträge).

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** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Das **Fernmeldernetz** wird von der Telekom zur Verfügung gestellt. Es ist so früh wie möglich, spätestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn, der Telekom schriftlich hierüber Nachricht zu erteilen, damit eine Koordination bei der Verlegung der erforderlichen Leitungen erreicht werden kann (Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Herrmann-Bössow-Str. 6-8, 23843 Bad Oldesloe, Tel. 04531-65-11).

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

#### 4. Billigung der Begründung

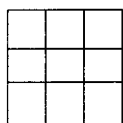
Die Begründung zum B-Plan 22b der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 4. Juni 1998, gebilligt.

Bargteheide, 24. Sep 98



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADT PLANUNG  
*[Handwritten Signature]*  
DIPL. ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT