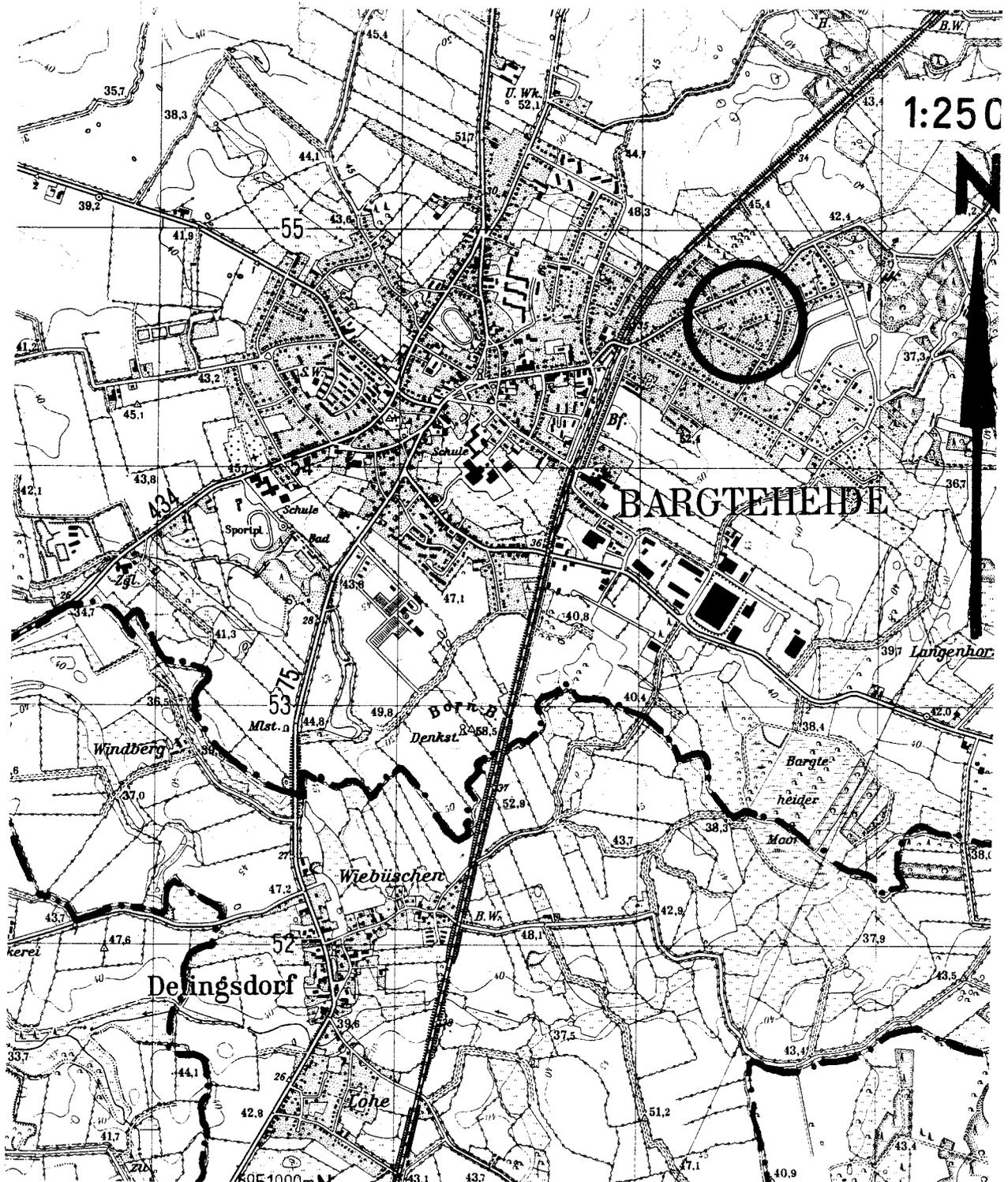


Gebiet: Teilbereich I: Baublock zwischen den Straßen Tremsbütteler Weg, Birkenweg und Erlenweg, sowie Martin-Luther-Straße und südöstlich Erlenweg  
Teilbereich II: Ausgleichsfläche nordwestlich Tremsbütteler Weg, tlw. Flurstück 70/2

## 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. Erschließung
- c. Naturschutz und Landschaftspflege
- d. Emissionen / Immissionen

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Kosten für Erschließung und Ausgleich

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

Einige Eigentümer der sehr tiefen Baugrundstücke südwestlich des Tremsbütteler Weges haben Interesse bekundet, die Grundstücke in rückwärtigen Bereichen zu bebauen. Im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine innere Entwicklung städtebaulich überprüft und in Teilbereichen vorgesehen.

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. 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 verträglicher als die Entwicklung an den Ortsrändern. Gleichwohl werden die Auswirkungen einer zweiten Baureihe auf die bestehende Gebietsstruktur deutlich und durch Festsetzungen mögliche Beeinträchtigungen minimiert.

Dem Bebauungsplan Nr. 23 Neu liegt zusammen mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 22b sowie Bebauungsplan Nr. 24 ein zusammenhängendes städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde. Die Stadt betreibt die Aufstellung bzw. Neuaufstellung dieser Planungen parallel. Durch die Planung wird überprüft, inwieweit eine innere Verdichtung dieses Stadtbereiches möglich ist, wie der vorhandene großzügige Villencharakter erhalten werden kann und welche Erschließungsformen sinnvoll sind. Daneben werden die Ausgleichsmaßnahmen an geeigneter Stelle in naturräumlicher und städtebaulicher Beziehung zum Eingriffsort vorgesehen.

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

### c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bargteheide gilt der im Jahre 1996 genehmigte Flächennutzungsplan. Der gesamte Baublock ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

Teilbereich I:

**Baublock zwischen den Straßen Tremsbütteler Weg, Birkenweg und Erlenweg,  
sowie Martin-Luther-Straße und südöstlich Erlenweg**

Teilbereich II:

**Ausgleichsfläche ca. 160 m nordwestlich des Tremsbütteler Weges,  
Teile des Flurstücks 70/2**

Das Plangebiet ist insgesamt rund 9,2 ha groß. Der Bereich wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Die Freiflächen gehören zu den Baugrundstücken und stellen sich als Nutzgärten, Villengärten bzw. als Verkehrsflächen dar. Der Bereich der Ausgleichsfläche wird intensiv als Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches I wird wie folgt begrenzt:

- |                |  |
|----------------|--|
| im Nordwesten: | nordwestliche Straßenbegrenzungslinie des<br>Tremsbütteler Weges   |
| im Nordosten:  | südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Erlenweges  |
| im Südosten:   | südöstliche Grenzen der Flurstücke 57/4, 57/18, 14/132,<br>14/72, 14/48, 14/49, 14/50, 14/51, 14,52, 14/53, 14/54,<br>14/55, 14/56 und 17/22 |
| im Südwesten:  | südwestliche Grenze der Flurstücke 17/22 und 17/13<br>sowie südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Birkenweg                               |

Der Teilbereich II beinhaltet die Ausgleichsfläche und liegt nordwestlich des Tremsbütteler Weges auf dem Flurstück 70/2. Die Fläche ist rund 0,2 ha groß.

## 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 entlang der Straßen Birkenweg, südlicher Erlenweg und

Martin-Luther-Straße 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, Regelungen zur Einfügung neuer Bebauung in das vorhandene Umfeld durch die Überarbeitung der verbindlichen 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 nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. 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 tatsächlich genutzten Werten und lehnt sich den benachbarten Grundstücken an. Die Grundflächenzahl wird zwischen 0,14 und 0,25 festgesetzt. Im II-geschossigen Plangebiet wird eine Geschoßflächenzahl von 0,4 vorgesehen, eine Ausnahme stellt der westliche Teil des Tremsbütteler Weges dar, wo keine Bebauungsmöglichkeiten für den rückwärtigen Bereich vorgesehen sind. Hier wird die GFZ auf 0,28 beschränkt. Diese Werte stellen insgesamt gesehen eine geringfügig reduzierte Bebauungsmöglichkeit in der Grundfläche zu den bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes dar.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Tiefe der Grundstücke. Dabei soll eine weiterhin locker angeordnete Einzelhausbebauung bei weitestgehendem Erhalt der ortsbildprägenden Großgehölze erhalten werden. Dadurch entsteht auf den tiefen Baugrundstücken im Osten des Tremsbütteler Weges, entlang des Birkenweges und des Erlenweges eine zweite Bauzeile. Ziel ist es, die städtebauliche Absicht einer abschnittsweisen Nachverdichtung zu dokumentieren. Aufgrund der sinnvollen Realisierbarkeit dieser Verdichtung wird zunächst nur ein Teilbereich einbezogen. Im westlichen Bereich des Tremsbütteler Weges ist die Durchsetzung einer zusammenhängenden Erschließung, gegen den Willen der meisten Anlieger, nicht beabsichtigt. Der hintere Gartenbereich wird mit einem Freihaltebereich belegt, um bereits heute die städtebaulichen Zielsetzungen der Konzeption zu dokumentieren. Die rückwärtigen Villengrundstücke sollen hier zunächst entsprechend der vorhandenen Grünzäsur von einer Bebauung mit Nebenanlagen freigehalten werden. Dadurch können die parkähnlichen Grünstrukturen für einen zusammenhängenden Bereich bewahrt werden. Die baulichen Beschränkungen erscheinen vertretbar, da in den vorderen Grundstücksbereichen ausreichend Möglichkeiten zur Bebauung bestehen. Darüber hinaus will die Stadt durch die Freihaltezone bereits heute deutlich machen, daß zu einem späteren Zeitpunkt diese Fläche für eine zusammenhängende Erschließung weiterer rückwärtiger Grundstücksteile genutzt werden kann. Insofern ist dieses Stadtquartier einer weiteren Entwicklung vorbehalten. Zu gegebener Zeit behält sich die Stadt die Änderung des Bebauungsplanes vor.

Die bisher massiv bebaubaren Straßenränder werden deutlich auf die vorhandene Bebauung abgestellt. Die solitäre Wirkung der Stadtvillen soll dadurch betont werden. Einer Überformung durch unmaßstäbliche Anbauten/Neubauten soll vermieden werden. Neue Grundstücksgrößen zwischen 500 und knapp 1000 qm für die hinteren Neubaubereiche werden möglich. Der Charakter des Stadtquartiers wird auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Woh-

nungen von zwei je Wohngebäude im eingeschossigen Bereich und vier im zweigeschossigen Bereich unterstrichen. Für ein vorhandenes Mehrfamilienhaus sind max 10 Wohneinheiten festgesetzt. Größere Mehrfamilienhäuser sind in diesem Gebiet nicht vorhanden und stellen eine untypische bauliche Verdichtung dar. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird solch einer Tendenz entgegengewirkt.

In Verbindung mit dem zu erhaltenden Baumbestand, der offenen Bauweise und den unterbrochen gestalteten überbaubaren Flächen erscheint die Grundstückssituation weiterhin großzügig, der Villen- bzw. Siedlungshauscharakter kann erhalten, bzw. weiterhin nachempfunden werden. Die Grundstücksgrößen werden deshalb im zweigeschossigen Bereich mit einer Mindestgröße von 700 qm für Einzelhäuser festgesetzt.

Gestaltungsfestsetzungen werden zu Einfriedungen, Außenwänden, Dächern und befestigten Flächen gemacht. Dadurch soll der gebietstypische Gestaltungsrahmen fortentwickelt werden. Gleichzeitig sind individuelle Spielräume der Einzelvorhaben gegeben.

## **b. Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Verkehrsanlagen (Tremsbütteler Weg, Birkenweg, Martin-Luther-Straße sowie den Erlenweg) erschlossen. Die Kreisstraße Tremsbütteler Weg dient regionalen Verkehrsansprüchen, die übrigen Verkehrswege sind Gemeindestraßen lediglich mit Anliegerfunktion. Im Zuge der K 12 ist im Plangebiet ein Ausbau vorgesehen. Die für die Straßenbaumaßnahme erforderliche Inanspruchnahme von Flächen im B-Plangebiet wurde bei der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorentwurfsausarbeitung wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Die zunächst aus gestalterischen Gründen favorisierte Idee einer rückwärtigen Erschließungsstraße wurde aufgrund des Widerspruchs zahlreicher Anlieger verworfen. Die Plankonzeption einer hinteren Bebauung ist nunmehr auf einer Erschließungslösung aufgebaut, die zusammengefaßte Anliegerwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) vorsieht. Diese Erschließungslösung zeigt die typische Pfeifenstielausbildung der rückwärtigen Grundstücke auf, wie sie bereits in zahlreichen Gebieten der Stadt Bargteheide vorgesehen wurden. Eine ähnliche Lösung ist nordöstlich des Erlenweges bereits verbindlich festgesetzt worden. Obwohl diese Erschließungsform gestalterische und verkehrstechnische Nachteile aufweist, erscheint diese Lösung vertretbar.

Diese Konzeption ermöglicht eine schrittweise und individuelle Verwirklichung der Baumaßnahmen. Eine Versiegelung des Bodens erfolgt nur bei deren tatsächlicher Umsetzung. Grundstücke, deren Tiefe eine rückwärtige Bebauung zulassen, werden zu je zweien zusammengefaßt durch ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im hinteren Bereich erschlossen. Die vorgesehene Lösung vermindert die Beeinträchtigung durch aufwendige Erschließungsmaßnahmen und den damit verbundenen Verkehr; Anlieger, die nicht bauen wollen, werden nicht belastet.

Im hinteren Bereich der Flurstücke am Tremsbütteler Weg wird ein Freihaltebereich festgesetzt, um eventuell späteren Erschließungsabsichten Raum zu lassen. Gleichzeitig wird dadurch beabsichtigt, intensivere Nutzungen (wie Lagerplätze oder Nebenanlagen) aus dem rückwärtigen Grundstücksteil herauszuhalten, um eine zusammenhängende Gartenfläche freizuhalten.

## c. Naturschutz und Landschaftspflege

### Grundlagen

Der Landschaftsrahmenplan (Entwurf 1995) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Der Landschaftsplan für die Stadt Bargteheide (1994) kennzeichnet im Rahmen der Bestandserhebung das Plangebiet als Wohnbaufläche, wobei der Blockinnenbereich als mit Einzelbäumen durchgrünte Fläche dargestellt ist. In Zusammenhang mit der Bewertung des Arten- und Biotopschutzpotentials wird den Gärten der Villengrundstücke am Tremsbütteler Weg eine geringe Wertigkeit als Lebensraum und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Lebensbedingungen zugeschrieben. Für die übrigen Hausgärten werden keine Aussagen getroffen. Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild werden für das Plangebiet die einseitige Allee am Birkenweg und die beidseitige Allee am Tremsbütteler Weg als ortsbildgestaltende Elemente hervorgehoben.

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 folgende Aspekte von Bedeutung sind:

- den Wohnwert der Siedlungsteile erhalten und verbessern;
- die Durchgrünung der Straßenzüge über Baumreihen, Alleen usw. erhalten und ausweiten;
- ausreichend fußläufige Wegeverbindungen innerhalb und am Rand der Siedlung schaffen, mit Anbindung an Wege, die in die Landschaft führen.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante rückwärtige Bebauung mit Einfamilienhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle nicht, soweit die o. g. Ziele bei der Planung Berücksichtigung finden.

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 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 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.

### Bestand

An der Kreisstraße Tremsbütteler Weg befindet sich eine beidseitige Allee. Der Birkenweg wird an seiner nördlichen Grenze von einer Reihe Birken begleitet. Der nordöstlich verlaufende wasergebundene Gehweg wird durch Rabatten mit Sträuchern abgegrenzt. Der Straßenraum des Tremsbütteler Weges und des Birkenweges wird zu einzelnen Baugrundstücken durch lineare Gehölzpflanzungen (Hainbuchenhecken) abgeschirmt. Abgesehen vom Tremsbütteler Weg handelt es sich um gering dimensionierte Straßen, die der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete dienen. Die Verkehrsbelastung ist relativ gering.

Die Bebauung wird von Einzelhäusern unterschiedlicher Ausprägung dominiert. Das schlägt sich auch in der Nutzung der Freiflächen nieder.

Beidseitig des Erlenwegs und nördlich des Birkenwegs werden die Gärten z. T. noch für den Obst- und Gemüseanbau genutzt, überwiegend handelt es sich aber um Ziergärten. Die Grundstückszuschnitte an der Martin-Luther-Straße sind sehr unterschiedlich. Auch hier findet man eine Mischung aus Nutz- und Ziergärten. Der Gehölzbestand besteht im wesentlichen aus Koniferen- oder Laubhecken, Obstbäumen, Nadelgehölzen und einzelnen kleinen bis mittelgroßen Laubbäumen. Die Gehölzdichte ist im Vergleich zu anderen Einzelhausgebieten durchschnittlich.

Die Grundstücke entlang des Tremsbütteler Weges sind um die 1.500 m<sup>2</sup> groß und haben durchgehend eine Tiefe bis zu 100 m. Die "Alten Villengärten" zeichnen sich durch einen hohen Gehölzbestand aus, der zum Teil ein beträchtliches Alter besitzt. Besonders ausgeprägt findet man dies auf den Grundstücken Tremsbütteler Weg Nr. 62 und 66 die durch die Zusammenlegung zweier Flurstücke jeweils eine Größe von etwa 3.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Hier findet man u. a. Buchen und Eichen mit einem Stammumfang von rund 2,5 m und Kronendurchmessern von etwa 20 m. Auf der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen außerdem nach § 15 b LNatSchG geschützte Knicks. Die erwähnten großkronigen Bäume sind z. T. ausgewachsene Überhälter dieses Knicks. Ein weiteres aus Sicht des Arten- und Biotopschutz wichtiges Charakteristikum dieser Gärten sind die, aufgrund der Größe der Grundstücke, extensiv gepflegten Bereiche.

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

Bei der Änderung bzw. Neuaufstellung 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 neue B-Plan zu schwereren Beeinträchtigungen führt, als nach altem Planrecht zulässig wären. Minimierungsregelungen und die Eingriffsbewertung erfolgen für die einzelnen betroffenen Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften getrennt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche hat eine Größe von rund 1.800 qm. Nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt sollten als Ausgleich nach Möglichkeit naturnahe Biotope auf vormals intensiv genutzten Flächen angelegt werden. Das ist im Plangebiet nicht möglich. Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse stellt sich die Zuordnung und Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf Nachbargrundstücken schwierig dar. Als sinnvolle Ausgleichsfläche bietet sich im räumlich funktionalen Zusammenhang, auch unter Berücksichtigung der großräumigen Planungskonzeption der Stadt (die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 22b (nördlich Tremsbütteler Weg) sowie 24 (südwestlich Birkenweg) 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 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 darstellen.

Die Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt in Anlehnung an die ermittelten Flächenwertigkeiten unter ökologischen Gesichtspunkten. Demzufolge werden die rückwärtigen Bereiche des Tremsbütteler Weges wegen ihrer Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einem deutlich höheren Ausgleichsverhältnis als bei reiner Bodenversiegelung gewertet. Die direkt überbaubaren Flächen werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen, die gesamte verbleibende Grundstücksfläche wird im Verhältnis 1:0,2 gewertet.

Für die neu entstehenden Baumöglichkeiten entlang des Erlen- und Birkenweges wird davon ausgegangen, daß formal vom Maß der baulichen Nutzung her betrachtet kein Eingriff stattfindet, im Gegenteil, sogar die versiegelbare Fläche verkleinert wird. Diese Tatsache wird der Bebauung über die „alten“ rückwärtigen Baugrenzen hinaus gegenübergestellt, so daß faktisch ein Minimaleingriff verbleibt, der auf diesen Baugrundstücken selbst in Form von Heckenanpflanzungen voll kompensiert werden kann.

In kleineren Teilbereichen des Plangebietes findet eine minimale Erhöhung der GRZ statt, die der insgesamt im Plangebiet herabgesetzten Überbaumöglichkeit (unter 75% im Vergleich zum „alten“ B-Plan) entgegengestellt wird. Es wird hier kein Ausgleich festgeschrieben.

Neben einer Ausgleichsfläche sind vor allem Maßnahmen zur Einbindung der Bebauung und zur Kompensation des Eingriffs ins Orts- und Landschaftsbild notwendig. Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und lineare Hecken als Gliederungselemente und zur Abschirmung / Sichtschutz erforderlich.

In bezug auf den Wasserhaushalt werden Festsetzungen zur Wahl wasserdurchlässiger Beläge mit wasserdurchlässigem Unterbau für Wege, Stellplätze und Zufahrten getroffen. Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt, da der Boden nur eine geringe Sickerfähigkeit erwarten läßt (Geschiebemergel). Das unbelastete Oberflächenwasser wird einer Regenrückhaltung zugeführt. Ein erheblicher bzw. nachhaltiger Eingriff in den Wasserhaushalt ist, auch vor dem Hintergrund der durch den ursprünglichen B-Plan insgesamt höheren versiegelbaren Fläche, nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für vorhandene Gehölze, Knickschutzstreifen für die bestehenden Knicks sowie Aussagen zu Anpflanzungen gemacht worden.

Im B-Plangebiet werden in neun Fällen Einzelbäume überplant, die größtenteils nach ursprünglichem B-Plan im Bereich überbaubarer Flächen liegen und fast ausnahmslos schnell ersetzbar sind. Diese Baumentfernungen werden separat nach der Baumschutzsatzung bilanziert.

Diese Regelungen sind, soweit möglich, in den B-Plan übernommen worden. Unter den „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ werden im B-Plan und Grünordnungsplan (Entwicklung) weitergehende Empfehlungen, wie z. B. Wand- und Dachbegrünungen, sowie ergänzende Hinweise aufgeführt.

Seit 1984 ist in der Stadt Bargteheide eine Baumschutzsatzung in Kraft, nach der erhaltenswerte Bäume weder entfernt, noch zerstört, beschädigt oder verändert werden dürfen. Ausnahmen können nach § 5 der Satzung nach Maßgabe des § 54 (1) Satz 2 LNatSchG zugelassen werden. Der Geltungsbereich umfaßt den besiedelten Bereich Bargteheides. Die Satzung in der aktuellen Fassung vom 17.02.1997 gilt somit auch für das Plangebiet.

#### **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 die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, im Dezember 1994, betrachtet.

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 für allgemeine Wohngebiete sind an den Straßen- und Seitenfronten für den Straßenrandbereich bis zu einer Grundstückstiefe von rund 15 m tags und auch nachts überschritten. Für diesen Bereich werden passive Schutzmaßnahmen vorgesehen, um ausreichend niedrige Innenraumpegel zu erreichen. Da die Bebauung einen relativ großen Abstand zum Tremsbütteler Weg einhält, sind nur geringe Anteile der überbaubaren Flächen von diesen Regelungen betroffen.

Aus der Lärmuntersuchung geht hervor, daß bis zu einer Tiefe von 260 m von der Bahnlinie die Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) überschritten werden. Das Plangebiet wird hiervon nicht mehr berührt. Der Freiflächenschutz kann durch die variable Anordnung auf den relativ großen Grundstücken entlang des Tremsbütteler Weges erreicht werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen entlang der Straßen nicht in Frage, da lediglich relativ geringe Pegelüberschreitungen auftreten, und eine Abschottung der Baugrundstücke aus städtebaulichen Gesichtspunkten zum Verkehrsraum nicht sinnvoll erscheint. Schutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie wären für einen längeren Bahnabschnitt erforderlich und könnten alleine aus der Bebauung entlang des Tremsbütteler Weges nicht abgeleitet werden.

In Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenmitte des Tremsbütteler Weges 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 **Oberflächenentwässerung** des B-Plangebietes erfolgt über den Anschluß an ein Regenrückhaltebecken. Zur Zeit prüft die Stadt den Umfang des Erweiterungsbedarfs der bestehenden Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sowie die abzuarbeitenden wasserrechtlichen Schritte. Die Bemessung soll auf die real bestehenden Bauwünsche abgestimmt werden.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** des Baugebietes erfolgt über die zentralen Anlagen der Stadt Bargteheide. Ausreichend dimensionierte Leitungen sind in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg 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. Die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke werden nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Das **Fernmeldernetz** wird von der Telekom zur Verfügung gestellt. Wegen der Notwendigkeit zur Verlegung neuer Leitungen ist es erforderlich, die Telekom zwecks Koordination möglichst früh, spätestens jedoch sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen, schriftlich bei der Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Herrmann-Bössow-Straße 6-8 in 23843 Bad Oldesloe, Tel. 04531-17 65-11, zu benachrichtigen.

Eine Versorgung des Baugebietes mit **Erdgas** besteht durch Versorgungsleitungen der Hamburger Gaswerke und ist für die geplante Bebauung möglich.

#### 4. Kosten für Erschließung und Ausgleich

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die vorhandenen Erschließungseinrichtungen werden weitgehend für die baulichen Ergänzungen genutzt. Zusätzliche Maßnahmen sind im Bereich der Oberflächenentwässerung erforderlich. Darüber hinaus sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Kosten werden rechtzeitig von der Stadt ermittelt und den begünstigten Grundstücken zugeordnet.

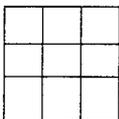
#### 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan 23 Neuaufstellung der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 4. März 1998 sowie am 4. Juni 1998 gebilligt.

*und 24.3.99*

Bargteheide, 24 Sep 98

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG

DIPL.-ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITECT