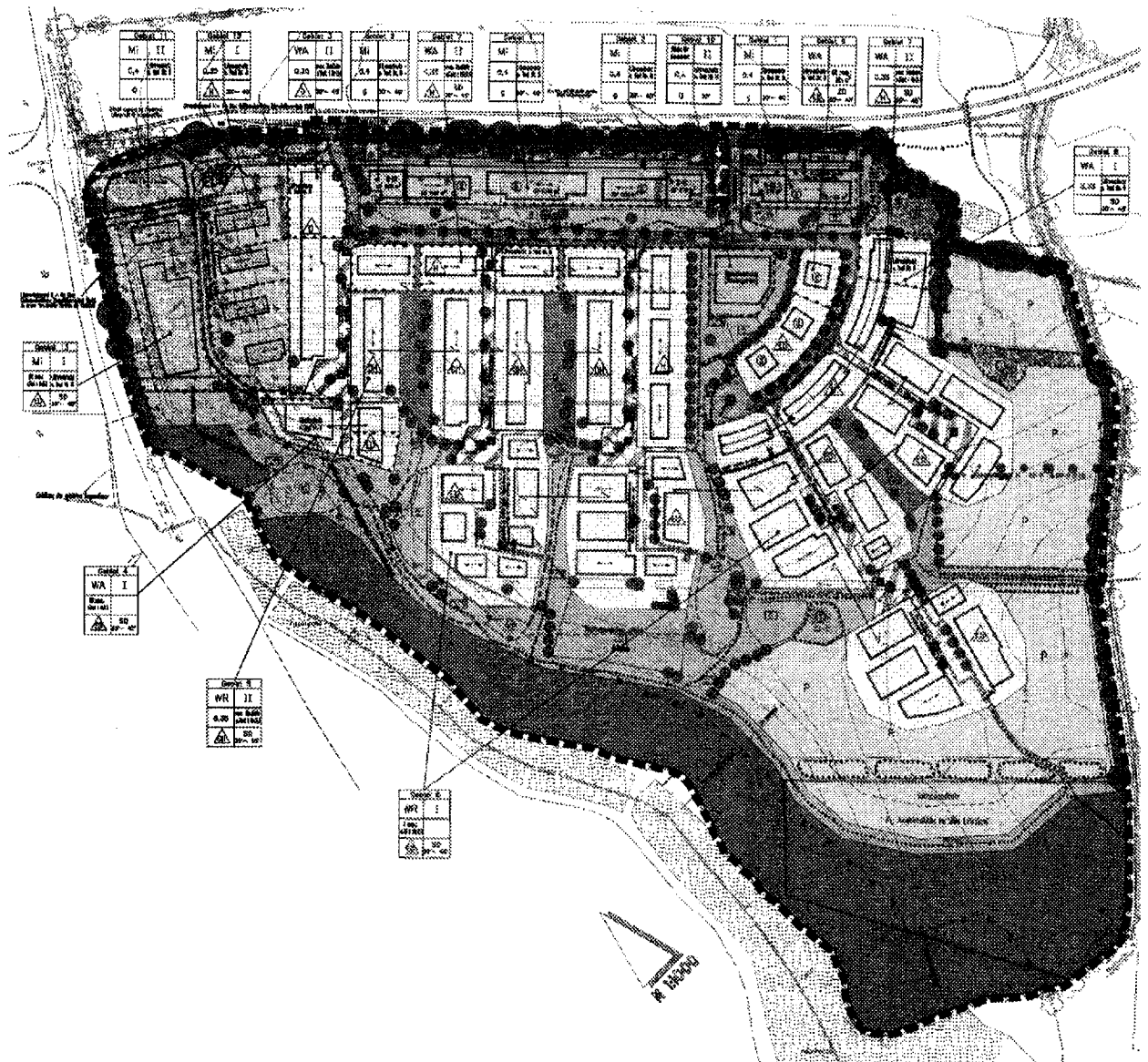


Stadt Bargteheide

Bebauungsplan Nr. 34 "Areal Gärtnerei Neubert"



BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Bargteheide

für das Gebiet:

“Areal ehemalige Gärtnerei Neubert“

Inhaltsübersicht:

Seite :

1 - GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3 Rechtsgrundlagen	7
1.4 Plangrundlage	7
1.5 Altlastenunbedenklichkeit.....	7
1.6 Planungserfordernis und Ziel	8
2 - BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN.....	9
2.1 Baukonzept	9
2.2 Art der baulichen Nutzung.....	11
2.3 Maß der baulichen Nutzung	12
2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen	15
2.5 Nebenanlagen.....	16
2.6 Gestalterische Festsetzungen.....	17
2.7 Verkehr.....	18
2.7.1 Erschließung	18
2.7.2 Ruhender Verkehr	19
2.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	20
2.9 Grünordnung	24
3 - VERSORGUNG.....	24
3.1 Wasserversorgung	24
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie.....	25
3.3 Gasversorgung.....	25
3.4 Nahwärmeversorgung.....	25
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	26
4 - ENTSORGUNG	26
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	26
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	26
4.3 Feuerschutzeinrichtungen.....	27
4.4 Müllbeseitigung	27
5 - TRINKWASSERSCHUTZ.....	27
6 - MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUNDES UND BODENS.....	27
7 - ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	28
7.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören.....	28

- Anlage 1: städtebauliche Entwurfszeichnung zum Bebauungsplan
(Architekturbüro v.Bassewitz, Patschan, Hubertz, Limbrock BPHL, Hamburg)
mit Ermittlung der vorgesehenen Werte
- Anlage 2: Ermittlung der Flächenanteile im Bebauungsplan
- Anlage 3: Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht
- Anlage 4: Bodengutachten und Schadstofferkundung
Büro Steinfeld+Partner Umwelttechnik GmbH SPU, Hamburg 1996/ 97
- Anlage 5: Lärmtechnische Untersuchung,
Masuch und Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek,
März 1997

1 - GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine im wesentlichen noch unbebaute Fläche am südlichen Ortsrand von Bargteheide und wird begrenzt:

westlich durch die B 75 (Hamburger Straße)

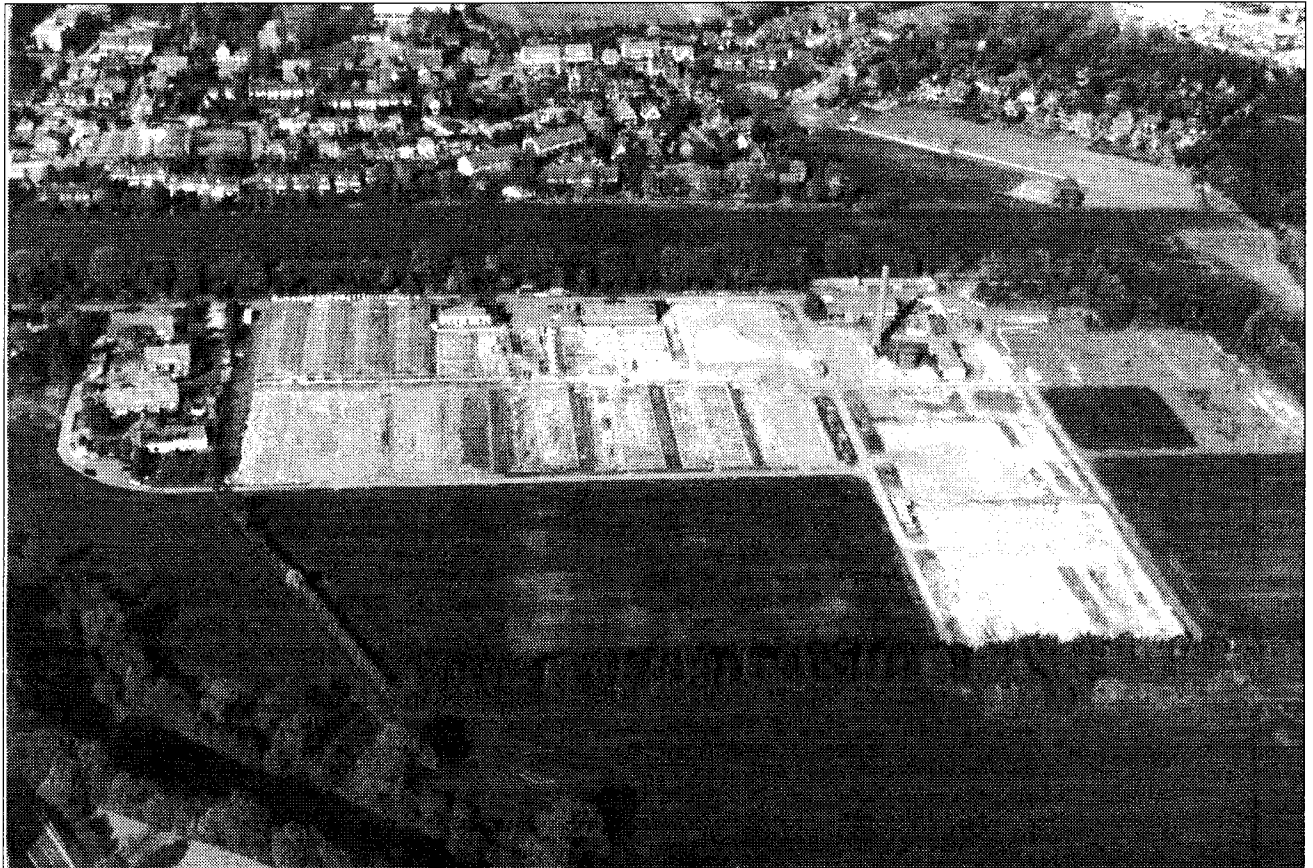
südwestlich durch die Fischteiche

südöstlich durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Redder) in der Verlängerung der Straße „Am Bromberg“

nordöstlich durch den Knick entlang der geplanten Südumgehung der Stadt Bargteheide und der vorhandenen Teiche,

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes 34 „Areal ehemalige Gärtnerei Neubert“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt 23,28 ha.

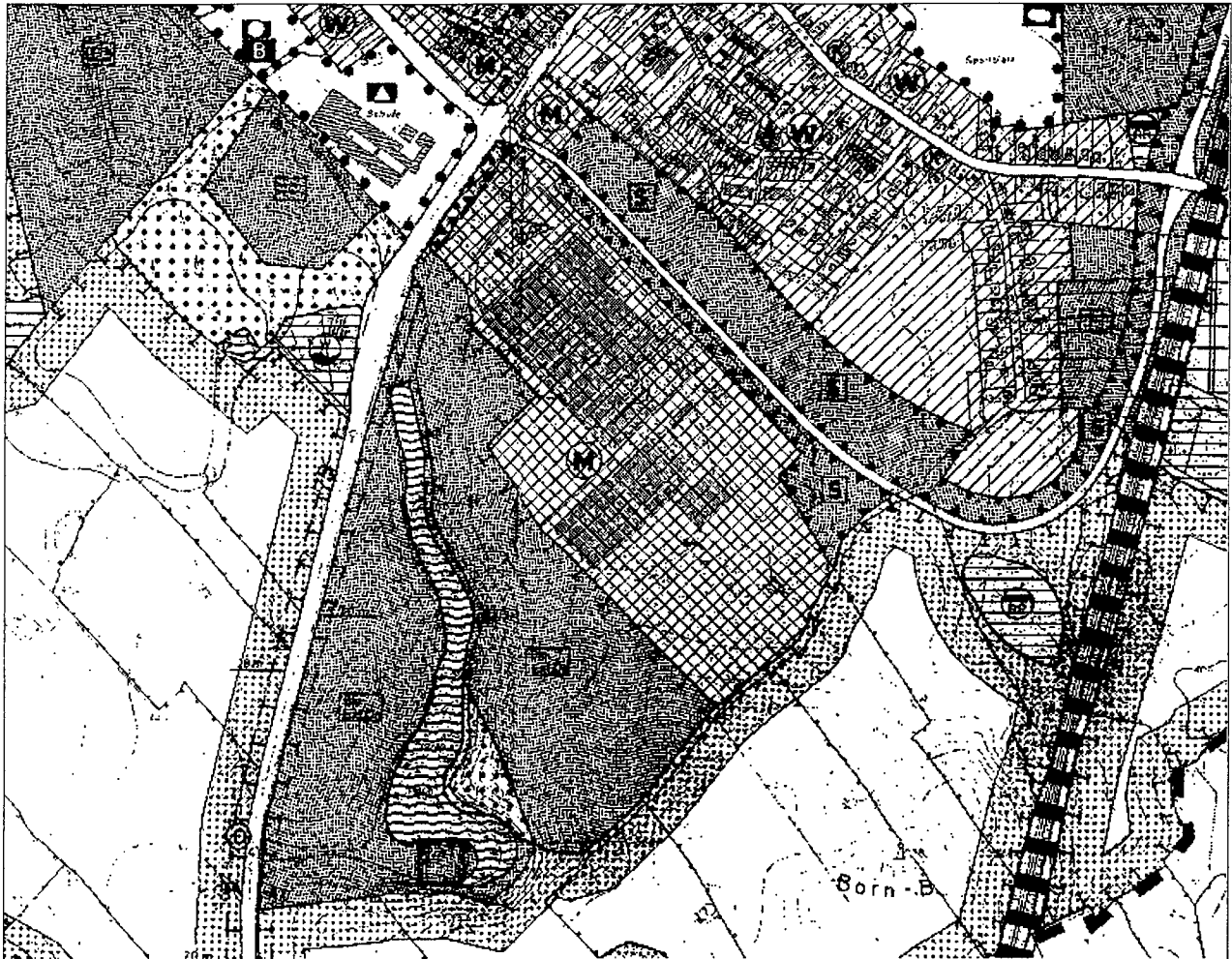


Bestand der Gärtnerei etwa 1993

1.2 Bisherige Nutzung / Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die ehemalige Gärtnerei Neubert mußte ihren Betrieb im Süden von Bargteheide im Jahr 1991 aus wirtschaftlichen Gründen einstellen, sie füllte einen wesentlichen Teil der heutigen Plangebietsfläche aus. Der frühere betriebliche Bereich der Gärtnerei, (etwa 3,4 ha Gewächshäuser sowie die zugehörigen betriebstechnischen Einrichtungen, insbesondere ein Kesselhaus zur Versorgung der Gewächshäuser mit Heizwärme) ist unterdessen von allen Hochbauten abgeräumt und liegt zur Zeit brach. Die nahe des ehemaligen Eingangsbereiches liegenden bestehenden Wohngebäude sind weiterhin in Wohnnutzung. Ihre Grundstücksflächen wurden parzelliert und privatisiert.

Der südliche Teil der Plangebietsfläche wurde landwirtschaftlich als Acker genutzt, im Osten z.T. auch als Grünland. Umsäumt und teilweise auch untergliedert wird das Plangebiet von zahlreichen Knicks, mit eingeschlossen sind drei Teiche. Weitere Teichanlagen befinden sich direkt außerhalb des Plangebietes, im Südwesten eine sehr ausgedehnte Anlage. (Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist der Erläuterung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.)

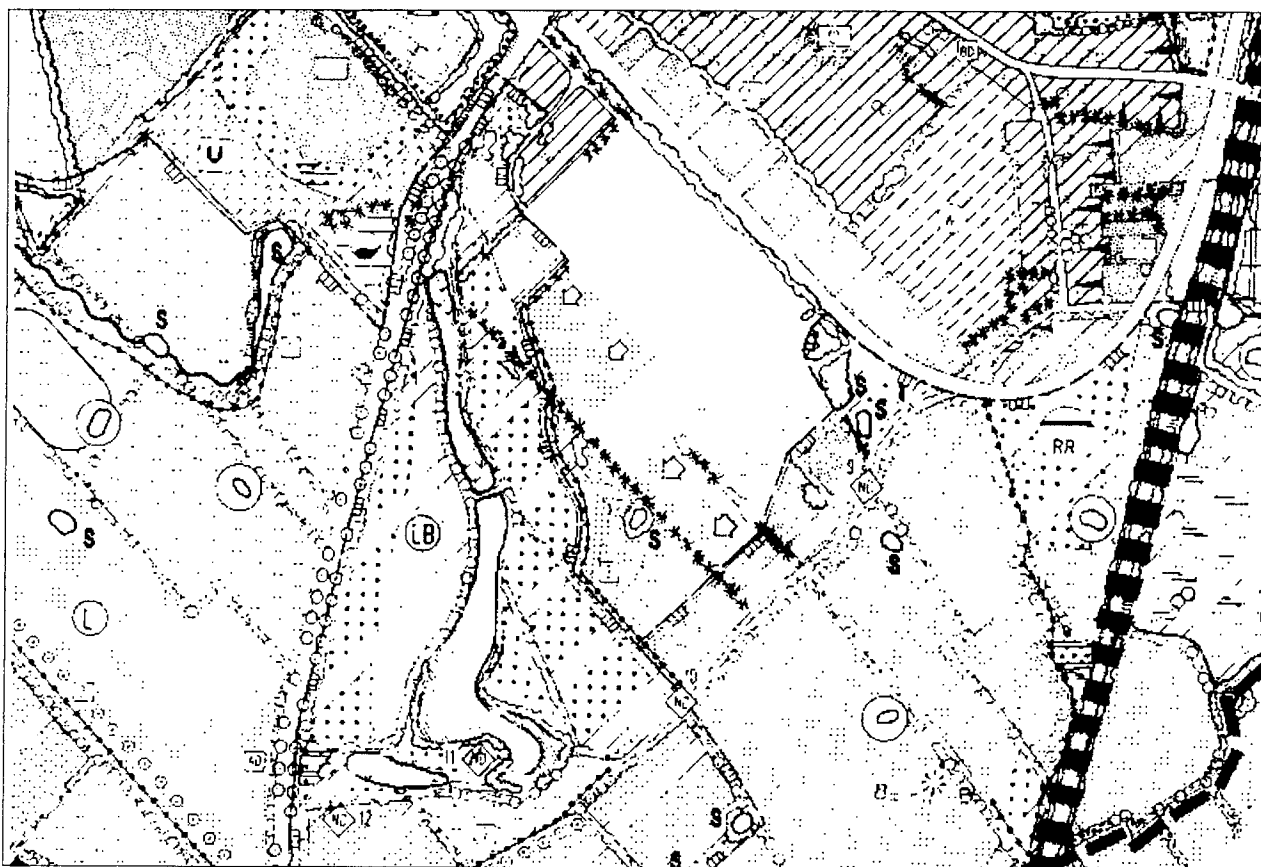


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf von 1993

Da der verbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bargteheide annähernd 20 Jahre alt ist und diverse Teilgebietsänderungen existieren, wurde am 17. März 1991 von der Stadtvertretung Bargteheide die Neuaufstellung des FNPs für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der neue FNP-Entwurf von 1993 wurde 1996 mit Auflagen vom Innenministerium genehmigt, so daß mit der Verbindlichwerdung des Planes 1997 gerechnet werden kann.

Die Plangebietsfläche in diesem Flächennutzungsplan-Entwurf als M-Fläche, im Süden als Grünfläche mit Zweckbestimmung Biotopfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft dargestellt. Die Grenzen des Baugebietes stimmen im wesentlichen mit den derzeitigen Bereichs-Festsetzungen von Flächennutzungsplan und des Landschaftsplanes überein, hinzukommen soll als Baufläche jedoch eine Erweiterung im Süden, welche die im Landschaftsplan mit „S“ gekennzeichnete geschützte Teichfläche berücksichtigt. Im Südwesten überschreiten die Gartenbereiche der Wohngruppen die im F-Plan dargestellte Abgrenzung geringfügig. Diese Abweichungen betreffen jedoch nicht die überbaubaren Flächen und liegen in der naturgemäß parzellenunschärferen Darstellungsweise der großmaßstäbigen Planungsinstrumente begründet.

Da es sich bei der vorliegenden Planung überwiegend um ein Wohngebiet handelt, wird der F-Plan im Parallelverfahren geändert (Modifizierung der Abgrenzung des Baugebietes und Darstellung einer W-Fläche für den überwiegenden Teil des Plangebietes). Marktanalysen ergaben, daß im Plangebiet die ursprünglich ins Auge gefaßte stärkere Durchmischung mit Diensleitungs- und Versorgungsfunktionen sich wegen der vom Kernbereich deutlich getrennten Insellage des Plangebietes nur in einem sehr geringen Umfang realisieren lassen würden. Für ein Wohngebiet ergibt sich jedoch wegen der naturräumlichen Lage und Ausrichtung eine gute Qualität.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan-Entwurf von 1993

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 11.07.1994 ,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991) , sowie
- e) die Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide vom 02.05.1984.

Die Landesplanungsbehörde wurde im Rahmen des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes frühzeitig über die beabsichtigte Planung in Kenntnis gesetzt und hat als zuständige Behörde für Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken geäußert.

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient Vermessung im Maßstab 1 : 1000 des Ing.-Büros Grob und Teetzmann aus Ahrensburg, welche mit dem Katasteramt Bad Oldesloe abgestimmt ist.

1.5 Altlastenunbedenklichkeit

Das Plangebiet wurde im Rahmen des hier zu betrachtenden Bauleitplanverfahrens mehrmals auf Altlasten überprüft. Nach dem weitgehenden Abräumen des Grundstückes wurde 1997 eine erste Gefährdungsabschätzung durchgeführt, in der speziell die Flächen der geplanten Spielplätze und Gartenanlagen eingehender untersucht wurden. Obwohl das Ergebnis nach Auffassung der Gutachter keine gravierenden Gefahrenpotentiale erkennen ließ, wurde im Januar 1998 ein engmaschigeres Netz von ca. 260 Proben entsprechend der vorangegangenen Gartenbaunutzung über das Plangebiet verteilt und anhand von zu bildenden Mischproben ausgewertet.

Die Risikoabschätzung für das Schutzgut Mensch kam hierbei laut Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Unter Berücksichtigung der in der Brandenburger und Rheinland-Pfalz-Liste für sensible Nutzungen angegebenen Richt- bzw. Sanierungszielwerte besteht aufgrund der

gemessenen PSM-Konzentration bei einer Nutzung der Fläche für eine Wohnbebauung kein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf.“

Zur Kontrolle des Untersuchungsergebnisses wurde im März 1998 ein Bioscreening-Verfahren auf den ehemaligen Freilandbereichen durchgeführt. An den untersuchten Grasproben wurden Schadstoffe nachgewiesen (Dieldrin, Pentachloranilin, Blei, Cadmium und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe), die jedoch nach Auffassung der Gutachter aufgrund der nachgewiesenen geringeren Schadstoffkonzentration kein Risiko für die zukünftigen Bewohner im Bereich der geplanten Wohnbebauung darstellen.

Vorsorglich wurde dennoch der Oberboden der zukünftigen Gartenbereiche, der Freilandfläche des Kindergartens sowie sämtlicher Spielplätze im April 1998 abgeräumt, so daß für den Geltungsbereich des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes eine Altlastenunbedenklichkeit bescheinigt werden kann. Gleiches gilt für die ehemals vorhandenen Tankanlagen. Diese wurden fachgerecht geleert, gereinigt, entgast, demontiert und entsorgt. Die entsprechenden Bescheinigungen liegen beim ehemaligen Betreiber vor. Die Anlage oder Rückstände daraus sind auf dem Gelände also nicht mehr vorhanden. (vgl. Anlage 4: Bodengutachten und Schadstofferkundung, Büro Steinfeld+Partner Umwelttechnik GmbH SPU, Hamburg Juli 96, Anlage 4c September 1997, Anlage 4d Januar 1998 und Anlage 4e Bioscreening-Verfahren Prüfbericht März 1998)

1.6 Planungserfordernis und Ziel

Die ehemalige Gärtnerei Neubert mußte ihren Betrieb im Süden von Bargteheide im Jahr 1991 aus wirtschaftlichen Gründen einstellen.

Der heutige Eigentümer und die Stadt Bargteheide haben zur Klärung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung 1995 ein Gutachterverfahren in Form eines eingeschränkten Ideenwettbewerbes durchgeführt und unter den 7 eingereichten Arbeiten einen der Preisträger - das Architekturbüro BPHL aus Hamburg - mit dem weiteren städtebaulichen Entwurf beauftragt, der Grundlage für den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan ist.

Ziel für die Entwicklung des Plangebietes ist es, mit einer Neubebauung die ehemaligen Gärtnerei-Betriebsflächen wieder einer Nutzung zuzuführen und in ein neues Wohngebiet die bestehenden Wohngebäude zu integrieren. Die einerseits günstige Verkehrsanbindung mit der B 75 im Westen und geplanten Umgehungsstraße im Norden und der andererseits breiten Ausrichtung auf Natur- und Naherholungsräume im Süden, sowie die räumliche Nähe vieler Sport- und Bildungsinfrastruktur-Einrichtungen der Stadt Bargteheide lassen die Voraussetzung zur Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche als besonders geeignet erscheinen und bietet Raum für einen Gutteil der Wohnungsbauentwicklung der Stadt Bargteheide für die nächsten Jahre. Kennzeichnend für die bebauten Bereiche soll eine nutzungsverträgliche Mischung der verschiedenen Wohnformen in Eigentums- und Mietwohnungsbau sowie unterschiedlicher Wohnungsgrößen sein, wobei die Mehrzahl familiengerecht vorgesehen ist.

Ergänzt werden sollen die Wohnungsbauflächen um Bereiche nahe der Einmündung B75/ Umgehungsstraße, welche auch die Einrichtung nicht störender gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Besondere Beachtung erfordern die naturräumlichen Gegebenheiten, die für diesen Landschaftsausschnitt charakteristisch zu erhalten sind. Sie sollen als ortsbildprägend mit in die Wohn- und Naherholungsbereiche integriert und aufgewertet werden.

2 - BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Die eigenständige Lage des Plangebietes am Stadtrand läßt eine abgeschlossene Siedlungseinheit entstehen. Sie soll selbstbewußt so entwickelt werden, daß dies für die zukünftigen Bewohner positiv als eigene Identität begriffen werden kann.

Durch die Anordnung der verdichteten Bebauung zur Südumgehung hin und zunehmend offenere Bebauung zur Landschaft hin wird die landschaftliche Ortsrandsituation berücksichtigt. Gleichzeitig wird eine Verzahnung Bebauung - Landschaft durch die in die Siedlung hinein reichenden Grünzüge vorgenommen. Hierbei ergibt sich ein weicher Übergang zur Landschaft.

Die Anbindung des Gebietes für den Fahrverkehr erfolgt nach Fertigstellung der Umgehungsstraße (Südtangente) zentral an zwei Stellen. Für den Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung zum Kreuzungsbereich B 75/Umgehungsstraße und kreuzungsfrei zur geplanten Fuß- und Radwegbrücke östlich des Plangebietes vorgesehen. Eine weitere Querung der Umgehungsstraße mit Fußgängerampel in Höhe der westlichen Straßenanbindung wird geprüft.

Ein besonderes Merkmal des Siedlungsentwurfes stellen fingerartig entwickelten Baubereiche dar.

Die zwischen den Straßenzügen liegenden rückwärtigen Grünflächen stellen für einen Großteil der Grundstücke eine direkte Verbindung zum eigentlichen Stadtrand her, ziehen diesen gleichsam als vielfach erlebbare Qualität in die Wohnbereiche hinein. Dadurch entstehen auch von einzelnen Wohngruppen individuell nutzbare Bereiche und ein für Anlieger und die Allgemeinheit nutzbares grünes und straßenunabhängiges Wegenetz, ein Vorteil besonders hinsichtlich gefahrloserer Wege für Kinder zu Schule und Kindergarten.

Der zentrale „Angerbereich“ bildet zusätzlich einen gemeinschaftlichen Grünraum aus, welcher insbesondere beim Einfahren und Verlassen der Siedlung als besonderes Kennzeichen wahrgenommen werden wird.

Die Grünflächen bilden nicht nur wichtige Teile der Neubebauung, sondern bieten in ihrer Aufächerung des Stadtrandes auch viele Naherholungsmöglichkeiten für weiter entfernt Wohnende. Mit der Fuß- und Radwegbrücke über die geplante Umgehungsstraße ist die Durchgängigkeit der öffentlichen Grünzugverbindung in Richtung Zentrum gewahrt.

Durch die fingerförmige Bebauung wird eine städtebauliche Gliederung erreicht, so daß sich die Straßenzüge als überschaubare und identitätsfördernde Siedlungszellen entwickeln. Diese Bereiche und die Gestaltung der „Wohnhöfe“ bieten eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksgrößen, der Nutzung und inhaltlichen Ausfüllung der Grünflächen und der Gestaltung der Wohnhofbereiche und als „Wohnen ohne Verkehr“.

Die Randzonen zur Landschaft (Köpfe der Baugebiete) bedürfen einer sensiblen Planung bei der Umsetzung, damit ein harmonischer Übergang zur Landschaft tatsächlich gewährleistet ist.

Das geplante Zentrum mit öffentlichen Funktionen liegt abgesetzt von der Umgehungsstraße und ist gleichzeitig durch eine unzerschnittene Grünachse direkt mit der Landschaft verbunden.

Die vorgesehene Planung bietet städtebaulich geordnet den Bau verschiedener Haustypen und damit auch unterschiedlicher Wohnungstypen und Wohnformen an. Neben dem Hauptteil an Einfamilienhäusern (freistehend bzw. als Doppel- und Reihenhäuser) ist auf den Teilflächen mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 1 und 2) und villenartige Mehrfamilienhäusern (Gebiet 9) auch die Errichtung von Gebäuden möglich, die mehr als 2 Wohneinheiten zulassen. Der dadurch mögliche etwas preisgünstigere Wohnraum bzw. andere Wohnraumzuschnitt ermöglicht eine dem Ort angemessene soziale Mischung der Bevölkerung für verschiedene Altersgruppen und differenzierte Anforderungen an die Wohnumgebung. Dies ist aus städtebaulichen Gründen wie auch mit Blick auf eine langfristig gesunde Stadtbevölkerungsstruktur sinnvoll und ausdrücklich gewollt. Es wird eine auch auf lange Sicht lebendige Wohnsiedlung angestrebt. Insgesamt werden etwa 270 Wohneinheiten mit langfristig etwa 675 Bewohnern vorgesehen.

Die Grundstücke der gereihten Hausgruppen wurden etwas kleiner gewählt, weil sie den heutigen Bedürfnissen (weniger Gartenarbeit etc.) damit besser entgegenkommen und ein optischer Ausgleich in der Nähe der Grünzüge besteht. Die Wohnungen der Reihenhäuser sind zur Sonne ausgerichtet und die Erschließungsfläche minimiert.

Auf eine Oberflächenversiegelung wird im gesamten Planungsgebiet so weit wie möglich verzichtet. Für die öffentlichen und die privatrechtlich festgesetzten Fuß- und Wanderwege wird eine wassergebundene Deckung vorgeschrieben. Die Stellplätze sind ebenfalls wassergebunden oder mit Rasengittersteinen bedeckt.

Der Entwurf ermöglicht eine hohe Flexibilität hinsichtlich der abschnittswisen Umsetzung. Diese kann in mehreren Stufen erfolgen, ohne daß die einzelnen Bereiche als Fremdkörper in der Landschaft wirken. Eine Realisierung in Baustufen sollte im Westen beginnen und sodann in Richtung Osten vorangetrieben werden ist dann weitgehend ohne Beeinträchtigung durch Baustellenverkehr möglich.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend ihrer naturräumlichen Lage werden die Bauflächen am Ortsrand in den südlichen Bereichen des Plangebietes überwiegend als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zur B 75 und Umgehungsstraße erfolgt eine Abstufung über allgemeines Wohngebiet (WA) zu Mischgebiet (MI).

Im reinen Wohngebiet (WR) sind konsequenterweise die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen wie Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen worden, da diese - bedingt durch ihr Verkehrsaufkommen - das Plangebiet atypisch belasten würden.

Am zentralen Anger und um die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche sind entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung die vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich, um ein bewußt noch größeres Gewicht auf das Wohnen zu legen, werden Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen. Aus gleichen Gründen werden die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im zentralen Bereich des Wohngebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die sich insbesondere für einen Kindergarten, Altentreff oder ein Gemeinschaftshaus eignet. Bei einer Siedlungseinheit dieser Größe ist auch eine Mischung dieser Funktionen unter einem Dach vorstellbar, eventuell privatwirtschaftlich betrieben und durch ergänzende Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Hervorzuheben ist die exponierte sonnige Lage in der vorgesehenen Grünfläche, welche über die Wegeverbindungen eine gefahrlose, weitgehend kreuzungsfreie Erreichbarkeit eines Kindergartens aus dem gesamten Plangebiet und auch für nördlich anschließende Wohnbereiche zulaßt.

Das bereits bestehende Baugebiet behält seine bisher vorgesehene Einstufung als Mischgebiet (MI), was auch über das Wohnen hinaus insbesondere nahe der Einmündung der übergeordneten Straßenzüge die Errichtung von Gewerbebetrieben und/oder Einzelhandelsnutzungen ermöglichen soll.

Im MI-Gebiet sollen, wegen der geringen zur Verfügung stehenden Fläche und um nahe dem Wohnen nicht übermäßig Fremdverkehr in das Gebiet zu ziehen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch die Ausnahme, Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 zulassen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

In Vereinbarung zwischen Stadt und Investor wird nördlich Planstraße A auf einem Teilabschnitt sozialer Wohnungsbau vorgesehen. Dies wird jedoch im Rahmen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen und im weiteren privatrechtlich geregelt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Um für die von der Stadt Bargteheide vorgehaltenen Infrastrukturen größtmögliche Planungssicherheit zu erlangen, besteht für das Gebiet die politische Vorgabe, die Neubauflächen insgesamt (ohne Nachverdichtung in Gebiet 11 - 13) auf insgesamt maximal 40.000 m² Bruttogeschosßfläche zu begrenzen. Diese Vorgabe war bereits bei der Auslobung der dem verbindlichen Bauleitplan vorgeschalteten Wettbewerbes bekannt und fand seine Berücksichtigung im zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden für die verschiedenen Gebiete unterschiedliche planerische Instrumente gewählt, um die Obergrenzen für eine Ausnutzung der Bauflächen mit den stadtgestalterischen Absichten des Entwurfes abzustimmen.

Geschossigkeit: Der Entwurf gliedert das Gebiet in eine verdichtete Zone entlang der geplanten Umgehungsstraße mit einer weitgehend geschlossenen Riegelbebauung, die aus Gründen des Schallschutzes für das Gebiet zwingend II-geschossig, an den Siedlungseingängen auch II- bis III-geschossig erstellt werden soll. Daran schließt sich eine I-bis-II-geschossige Bebauung an.

Um den beabsichtigten sozialen Wohnungsbau in wirtschaftlicher Weise errichten zu können, ist in Gebiet 1 und 2 über die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossigkeit hinaus die Ausnutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoß ausnahmsweise zulässig. Um keinen zu großen Maßstabssprung gegenüber der umgebenden Bebauung zu verursachen, ist jedoch aus gestalterischen Gründen dieses Dachgeschoß als Staffelgeschoß mit mindestens 1 m zurückgesetzten Außenwänden auszubilden. Die festgesetzte Firsthöhe macht es dann auch erforderlich, eine Dachneigung am unteren Ende des festgesetzten Spektrums zu wählen. Für die Einfamilien- und Doppelhausbereiche im südlichen Bereich wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und dadurch ein weicher Übergang in die Landschaft erreicht.

Für die Hausgruppen und gegenüberliegenden Doppelhäuser wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ein zweites Vollgeschoß gestattet und dadurch eine vorsichtige - und gegenüber der Umgebung abgestufte - bauliche Verdichtung erreicht. Insgesamt nimmt die neue Bebauung viele Elemente einer dörflichen Gartenstadt auf und fügt sich harmonisch in den städtebaulichen Kontext in das

städtebauliche Gesamtgefüge der Stadt Bargteheide ein.

Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Grundflächen (GR): Entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3) wird für alle Baugebiete neben maximalen Anzahl der Geschosse entweder die Grundflächenzahl oder die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt.

In den meisten Bereichen wird jeweils eine GRZ festgesetzt, welche mit 0,35 bis 0,4 dem aufgelockerten Siedlungsbild entspricht. Für den Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser werden jedoch absolute Obergrenzen gesetzt (maximale GR von 175 m² für Einfamilienhäuser und 90m² für Doppelhäuser), um bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu einer einheitlichen Kubatur zu gelangen und dadurch das Siedlungsbild gestalterisch abzusichern.

Östlich des zentralen Bereiches (entlang der Planstraße B) wird eine punktweise Bebauung angestrebt, die durch dazwischenliegende Gartenbereiche gegliedert ist. Bei den im Plan vorgesehenen Mehrfamilienhäusern soll der Einzelhauscharakter („Villa“) erhalten bleiben, also ein Verwachsen einzelnen Gebäudekörper zu einem Gesamtkomplex vermieden werden. Die zur Verfügung stehenden Baufenster lassen in Verbindung mit den oben genannten Abweichungsmöglichkeiten für einzelne gebäudegliedernde Elemente ausreichend Spielraum zur Verwirklichung der maximalen Grundfläche. Diese wird auf 225 m² beschränkt, was einerseits bereits mehrere Wohnungen pro Geschöß zuläßt, jedoch den Maßstabsunterschied zu den Einfamilienhäusern begrenzt.

GRZ und GR setzen nicht nur einen Rahmen für daß Maß der baulichen Nutzung, sondern begrenzen entsprechend § 19 BauNVO auch die mögliche Versiegelung des Grundstückes.

In allen Fällen wurde eine eindeutige Grundflächenzahl GRZ oder eine maximale Grundfläche für die zu errichtenden baulichen Anlagen festgesetzt, die Eindeutigkeit und Klarheit der Satzung ist somit hergestellt. Da aber eine *spätere Grundstücksteilung* im Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden kann bzw. soll, ist es insbesondere bei den sich dann ergebenden Endgrundstücken der Hausgruppen denkbar, daß die Festsetzung von verschiedenen Beschränkungen für das Maß der baulichen Nutzung neben der festgesetzten GRZ bewirkt, daß die angegebene GRZ innerhalb der Baufelder grundstücksbezogen nicht erreicht werden kann. Der Versuch einer Einführung veränderter GRZ-Werte oder Baufensterflächen für diese Bereiche würde jedoch den städtebaulichen Zielen widersprechen, ebenso eine weitere Untergliederung der

Bauflächen und damit Defakto-Vorwegnahme der zukünftigen Teilung. Es wird die Auffassung vertreten, daß jede Festsetzung nur soweit ausgenutzt werden kann, wie sie nicht durch eine andere begrenzt wird (keine kongruente Doppelfestsetzung). (s. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar, Rand.-Nr. 105/106 z. § 16 BauNVO, C.H.Beck 1995).

Maximale Anzahl der Wohnungen: Die geplante Bebauung ist insbesondere auf Bewohner mit erstem Wohnsitz zugeschnitten. Um eine übermäßige Nutzung mit Appartementwohnungen und die damit verbundenen Folgeproblemen (verstärkte Parkprobleme usw.) auszuschließen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus, Haus einer Hausgruppe bzw. auf zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

Maximale Geschoßflächen: Auch in Gebiet 1 und 2 soll eine den Entwurf sprengende übermäßige Ausnutzung vermieden werden. Unter Anrechnung der Geschoßflächen auch in Dachgeschossen und eventuellen Souterrainnutzungen werden hier absolute Obergrenzen gesetzt, die dem städtebaulichen Entwurf entsprechen.

Die Festlegung der *Bauweise und Firstrichtung*, sowie die Baulinien entlang der Straßenzüge dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildungen. Entlang der erschließenden Straßen, wie auch entlang der Grünzüge werden formbegleitend Räume definiert und nach Süden bzw. Südwesten hin geöffnet und aufgelockert.

Baulinien: Die Eingangsseiten der Hausgruppen prägen die Straßen- und Platzräume. Um eine ruhige, der Linienführung der Straßen folgende Fassadenseite zu erreichen, wird auf jeweiligen Straßensüdseite für die Hausgruppen und Doppelhäuser eine Baulinie festgesetzt. Die städtebauliche Absicht wird auch bei leichten Abweichungen von dieser Linie erreicht, so daß einerseits für gebäudegliedernde Elemente wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser usw. eine Überschreitung von 0,6 m über die Baulinie zulässig ist. Ein Zurückbleiben hinter der Baulinie von bis zu 1,5 m wird andererseits ebenfalls zugelassen, um insbesondere in Gebiet 5 eine Gliederung längerer Häuserreihen zu ermöglichen. Die gekrümmte Baulinie vor den Hausgruppen der Planstraße B (und die hier ebenfalls eingetragene, dem Bogen folgende Firstrichtung) läßt es zu, für ein einzelnes Haus der Gruppe als gerade betrachtet zu werden. (Da Grundstücksteilungen keine Festsetzungen sind, wäre eine vieleckige Darstellung der Baulinie ein unrichtiger Bezug).

In Gebiet 1 und 2 werden die den Straßen zugewandten Enden der Baukörper mit Baulinien festgesetzt, um die räumliche Ausbildung der Siedlungseingänge abzusichern. Da die Gebäude in Gebiet 1 und 2 als Schallschutz für die weitere Bebauung dienen soll, wird die Längenausdehnung dieser Gebäude durch Baulinien auch an den anderen Enden in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen: In den anderen als soeben beschriebenen Fällen erscheint die städtebauliche Ordnungsabsicht auch durch eine Baugrenze erreichbar. Dazu wurden auch die Baufelder gezählt, welche zwar im Bereich einer erwünschten Raumbildung entlang der Straßen liegen, jedoch auf der Straßennordseite die Ausrichtung der Bauten eines größeren Spielraumes bedarf. Bei den Baugrenzen können die einzelne Abweichungen von mit 1,5 m großzügiger ausfallen (vgl. Teil B Text Nr. 3.1 und 3.2).

Die gerundeten Baugrenzen im Bereich der Planstraße B geben den städtebaulichen Planungsgedanken "Abstand der Bebauung mindestens... bis maximal ...m von der Straßenbegrenzungslinie" am klarsten wieder und schränken den tatsächlich Baukörper nicht mehr ein als rechteckige Baufenster.

Bautiefe: Da die Baugrenzen und auch Baulinien durch das mögliche Zurückbleiben bewußt gestalterische Möglichkeiten für ein leichtes Vor- und Zurückspringen der straßenbegleitenden Gebäudeseite geben und rückwärtig Raum bieten, soll eine Übermäßige Ausnutzung der Bauflächen durch extrem tiefe (und dann eventuell nur noch sehr schmale) Gebäude vermieden werden. Neben der festgesetzten maximalen Bautiefe von 11 m gibt es zusätzlich einen Bereich von 1 m Breite, der für eingeschossige Wintergärten nutzbar ist.

Darüber hinaus werden zur Absicherung der städtebaulichen Gestaltung durch textliche Festsetzungen die *Sockelhöhe, die Drempel-(=Kniestock-)höhe, Firsthöhe und die Dachneigung* detailliert begrenzt und festgelegt, so daß keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen und ein harmonisches Gesamtbild erreicht werden kann.

2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude wird der Gehweg der dem Gebäude nächstliegenden öffentlichen Straße definiert, sie ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandte Gebäudefront zu ermitteln. Ist auf der betreffenden Seite der Straße kein Gehweg vorgesehen (z.B. in verkehrsberuhigten Straßen mit Mischprofil), ist statt dessen die Fahrbahnmitte an der betreffenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend.

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm beschränkt. Davon sind lediglich die Gebäude nördlich des Angers (Gebiet 1) ausgenommen, weil hier durch eine Anhebung der Erdgeschosse in der benachbarten Lage zur Grünfläche die Privatsphäre besser gesichert werden kann. Dadurch ist hier nach der gültigen LBO eine Sockelhöhe bis 1,40 m, also etwa ein halbes Geschoß, möglich.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes macht es z.T. erforderlich, Abzüge bzw. Ergänzungen der Sockelhöhe um den Betrag des Geländeverlaufes zu ermöglichen, sodaß ein Gebäude nicht unnatürlich heraussteht bzw. im Boden versinkt.

Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung der Firsthöhen je nach Geschoßzahl beschränkt, um die städtebauliche Einbindung in die Siedlungsstruktur von Bargteheide zu gewährleisten und gegenseitige Beeinträchtigungen (z.B. übermäßige Verschattung) der Gebäude untereinander zu vermeiden, insbesondere auch zur bestehenden Bebauung. Maximal sind bei III-Geschoßigkeit 13 m (bezogen auf das Erdgeschoßniveau) möglich, bei II-Geschoßigkeit entsprechend 10,5 und bei I-Geschoßigkeit 8,5 m. Die Festsetzung wurde in dieser Abstufung getroffen, um eine übermäßige Nutzung der Dachgeschosse (mehrere Dachgeschosse übereinander) auszuschließen. Für die Mehrfamilienhäuser ergibt sich ein bewußt knapp gewähltes Maß, weil bei diesen Gebäuden wegen der größeren möglichen Gebäudebreite durch die Gefahr einer größeren, den Maßstab sprengenden Gesamthöhe am ehesten gegeben ist.

2.5 Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen werden entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie ausgeschlossen.

Für das Gebiet 1 wird der Bereich einer möglichen Tiefgarage definiert, der einen Spielraum für die Verwirklichung einer zweibündigen Senkrechtaufstellung läßt und daher eine größere Breite benötigt, als die Baufenster vorsehen.

Die möglichen Stellplätze im Bereich nördlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in Gebiet 1 werden indirekt durch die Flächen begrenzt, die den bestehenden Saum zum Knick erhalten sollen.

2.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Festlegung der *Dachform* und *Firstrichtung* wurde so gewählt, das die beabsichtigten identitätsbildenden räumlichen Wirkungen unterstützt und andererseits Verschattungen und Maßstabsprünge weitestgehend vermieden werden. Dabei wurde eine Dachneigung vorgesehen, die einen Dachausbau zuläßt. Während in den meisten Bereichen ein Satteldach festgesetzt wird (welches auch einen Krüppelwalm ermöglicht), vermindert entlang der Planstraße B auf der nördlichen Seite die Festlegung auf Zeltdächer den Maßstabsunterschied der vorgesehenen tieferen Gebäude (Stadtwillen) zur anderen Straßenseite.

Um eine einheitliche Erscheinung zu erhalten, ist für die *Eindeckung* eine rotbraune oder anthrazitfarbene Pfanne vorzusehen. Aus gleichem Grund wird auch die Gestaltung der Garagen und sonstigen Nebengebäude über 5m² in die Festlegungen der Hauptgebäude mit einbezogen, sodaß entweder ein entsprechend geneigtes Dach oder begrüntes Dach vorzusehen ist.

Um auf ökologische Aspekte Rücksicht zu nehmen, werden von diesen Festlegungen zu Dachneigung und Dachdeckung schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m² ausgenommen.

Die möglichen *Fassadenmaterialien* werden durch Festsetzung auf eine Palette von ausgewählten und ortsüblichen Materialien (roter/ rotbrauner Ziegel, weißer oder hellfarbener Putz, naturfarbenedes oder hellgetöntes Holz) beschränkt. Die Beschränkung verhindert einerseits ein optisches Auseinanderbrechen der zukünftigen Bebauung, läßt aber den Architekten und Bauherren zahlreiche gestalterische Variations- und Kombinationsmöglichkeiten für eine individuelle Ausformung offen. In Anbetracht der vorgesehenen Wohnnutzung sind Werbeanlagen ebenfalls in Ort und Größe nur beschränkt möglich. Sie sind nur an der Stätte der Leistung und max. 0,3 m² zulässig.

Die gestalterische Ausformung der Kopfbzonen ist von großer Wichtigkeit für die Qualität und äußere Einbindung des Entwurfes in das Landschaftsbild. Da diese über die Instrumente der Bauleitplanung nicht allein abgesichert werden kann, sollte die Architektursprache zusätzlich über privatrechtliche Verträge mit den zukünftigen Bauherren sichergestellt werden. Eine Bildung von Nachbarschaftsgruppen, mit angepaßten und sich aufeinander beziehenden Gebäuden, könnte sich hierbei positiv auswirken.

2.7 Verkehr

2.7.1 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt nach Fertigstellung der Umgehungsstraße (Südtangente) zentral an zwei Stellen, so daß die Erschließung für das Baugebiet eine angemessene Leistungsfähigkeit besitzt und eine übermäßige Belastung der nahe dieser Zufahrten Wohnenden vermieden wird. Zudem besteht dadurch eine höhere Flexibilität und besonders in der Bauphase eine Ausweichmöglichkeit.

Wegen der Nähe der westlichen Anbindung zur Einmündung der Südumgehung in die B 75 wurde der Abstand und die zur Verfügung stehenden Staulängen durch den Verkehrsingenieur überprüft. Die rechnerische Staulänge vor der Einmündung Umgehung/B75 beträgt für die vorgesehene Belastung nur 75 m, es stehen aber 150m zur Verfügung. Eine größere Staulänge zu Spitzenzeiten ist jedoch nicht vollständig ausschließen, so das in Ausnahmefällen auch der Bereich der nordwestlichen Einmündung erreicht werden könnte. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß die Zu- und Abfahrt im Rahmen des partnerschaftlichen Umganges der Verkehrsteilnehmer ausreichend gewährleistet bleibt. Sollten wider Erwarten größere Probleme auftreten, können über verkehrsregelnde Maßnahmen weitere Verbesserungen auf der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche erreicht werden (z.B. Einschränkung der Linksabbieger). Eine Verkehrsampel an dieser Anbindung ist bereits eingeplant. Z. Z. wird davon ausgegangen, daß sämtliche Ein-/ausbiegerichtungen möglich sein werden. Für Linksabbieger aus Richtung Hammoor in das Plangebiet (Planstraße C) wird im Zuge der Umgehungsstraße ein Linksabbiegerspur vorgesehen.

Durch die Verschwenkung der Hupterschließungsstraße an der westlichen Anbindung wird die gradlinige Straßenflucht aufgelöst und damit eine höhere Unverwechselbarkeit erreicht.

Mit Ausnahme der Verbindenden Spange am Anger sind alle Straßenzüge als Stichstraßen konzipiert, sodaß Störungen durch Querverkehre vermieden werden und ein insgesamt wirtschaftliches Erschließungssystem angeboten werden kann.

Für die Befahrbarkeit der Wendehämmer für Müllfahrzeuge sind die Vorgaben der EAE 85/95 eingehalten (vom beauftragten Straßenplanungsbüro Ing.-Büro Gosch + Schreier bestätigt), die Kurvenradien in den Einfahrtsbereichen zu den zusätzlich abgeflacht.

Ausdrücklich gewünscht wird die festgesetzte mittige Bepflanzung der Wendehämmer. Dies steht zwar im Gegensatz zur Forderung der Berufsgenossenschaft, wurde aber in Abwägung der Belange aus stadtklimatischen und gestalterischen Gründen so beschlossen, denn die Schleppkurven der benutzten Müllfahrzeuge lassen eine

Umrundung dieser Bepflanzung ohne Rücksetzen gefahrlos zu. Der festgesetzte und in der Ausführungsplanung aufgenommene Außendurchmesser (22m) der Wendekreise gestattet dies problemlos und enthält sogar gegenüber der Forderung (18m + 2m Überhang) noch Reserven.

Das vorhandene Wohngebiet an der B 75 wird gleichrangig an die Erschließung angebunden, die bestehende Privatstraße bleibt jenseits der vorgesehenen Wendeschleife unangetastet. Realisierte MI-Nutzungen im vorderen Bereich beeinträchtigen mit ihren An- und Abfahrten nicht das Wohngebiet.

Die Endstücke der Stichstraßen, wie auch die vorhandene Privatstraße im MI-Gebiet werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger und einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dadurch wird dem hier beabsichtigten weitgehend verkehrsfreien Charakter besonders Rechnung getragen. Die Verantwortung für diese Erschließung obliegt der umliegenden Gruppe.

Desweiteren werden GFL-Rechte im rückwärtigen Bereich einiger Reihenhäuser vorgesehen, um ihnen einen freien Zugang zwischen Gartenbereich und Grünzonen zu ermöglichen. Für die Öffentlichkeit sind diese Verbindungen aber nicht vorgesehen.

Direkte Grundstückszufahrten zur B 75 und zur Umgehungsstraße sind wegen Gefährdung des fließenden Verkehrs ausgeschlossen.

Es ist beabsichtigt, über die Planstraßen A und C eine Stadtbuslinie in das Plangebiet einzuführen und hier zentrale Haltepunkte vorzusehen. Dies ist innerhalb der vorgesehen Verkehrsfläche möglich. Auf Aufweitungen wird zugunsten einer verkehrsberuhigenden Gestaltung verzichtet.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Die Richtlinien des Stellplatz-Erlasses werden beachtet, bei entsprechender hochbaulicher Planung kann auch ein Mehrbedarf auf den Grundstücken erreicht werden. Dies gilt auch bei (teilweisem) Verzicht auf die Tiefgarage in den Gebiet 1 und 2, die bei dem nun vorgesehenen Sozialen Wohnungsbau kostenmäßig nicht (vollständig) zu realisieren ist. Entsprechende Entwürfe der Investoren weisen dies nach. Hinsichtlich einer Verkehrsberuhigung des Plangebietes wäre es jedoch ein Vorteil, wenn diese Tiefgarage unter den Gebäuden von Gebiet 1 und 2 realisiert würde, um hier auch

weitere Stellplätze für Bewohner aus anderen Teilen des Wohngebietes zur Verfügung zu stellen.

Um eine Tiefgarage unter den Villen (Gebiet 9) zu ermöglichen, welche wegen der beabsichtigten Teilung über zwei Wege anfahrbar sein soll, wird von der Wendepalte der Planstraße B aus ein Fahrrecht vorgesehen. Im inneren Bereich der Kopfbereiche der Stichstraßen ist es möglich, bei Zusammenlegung der Stellplätze auf der Baufläche direkt an der Wendepalte auch stellplatzfreie Bereiche anzubieten, so daß auf unterschiedliche Anforderungen eingegangen werden kann.

Für die Anzahl der Stellplätze ist vom Stellplatzervertrag (aktuelle Fassung vom 16.08.1995) auszugehen. Die neuen Richtzahlen besagen, daß für jede Wohnung in Einfamilienhäusern 1 St, in Mehrfamilienhäusern 0,7 - 1 St als Mindestbedarf vorgesehen sein sollte. In dieser Erschließungslage muß jedoch insgesamt von einem höheren Stellplatzbedarf ausgegangen werden.

Es werden in ausreichender Zahl (insgesamt etwa 75) *öffentliche Parkplätze* (Besucherparkplätze) im Straßenraum nachgewiesen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Direkt an der Grenze des Geltungsbereiches liegen mit der vorhandenen Bundesstraße B 75 im Westen des Plangebietes und der im Bau befindlichen Südumgehung im Norden lärmintensive Schallquellen, die die beabsichtigten Wohnnutzungen beeinträchtigen können und einen qualifizierten Immissionsschutz erfordern. Die Probleme des Durchgangsverkehrs auf diesen übergeordneten Durchgangsstraßen sind nicht durch Bauvorhaben und Maßnahmen im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verursacht oder lösbar. Sie müssen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als gegeben angenommen werden. Im Neubaugebiet selbst wird versucht, durch eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Planung den Ziel- und Quellverkehr möglichst gering zu halten.

Wie in der Lärmuntersuchung (Gutachten von Masuch und Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, März 1997 siehe in der Anlage 5) dargestellt, ergibt sich trotz der Lärmquellen B 75, Südumgehung und Bahnlinie eine insgesamt günstige Ausgangssituation für das Plangebiet. Schon das Grundkonzept hat sich an der vorbelasteten Situation orientiert.

Es wird eine Kombination aus aktivem Lärmschutz nahe der Straßen, lärmschützende Ausbildung von Teilen der Bebauung selber und ergänzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen in nicht abschirmbaren Bereichen vorgesehen.

Die Lärmschutzwände erhalten eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche und sind entsprechend der ZTV/LSW 88 mit einem Schalldämm-mindest-Maß von 25 dB herzustellen. Die Lage der Lärmschutzwände ist am Fuß der vorhandenen Knicks vorzusehen, unter Erhalt der Ast- und Wurzelbereiche der vorhandenen Großbäume ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung auszuweichen. Es ist von einem Streifen von 1 m Breite auszugehen, der für die Errichtung der Lärmschutzwände benötigt wird.

Im Kreuzungsbereich Umgehungsstraße / B75 wird der Lärmschutz nahtlos von der Eck-Bebauung des MI-gebietes übernommen. Die Sichtbarkeit der Bebauung ist sowohl städtebaulich gestalterisch, wie auch im Vorteil für die Betreiber der Nutzung selbst begründet.

Die östlich der Bundesstraße 75 ausgewiesene Lärmschutzwand geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße 75 über, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Stadt Bargteheide. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 75 ist von allen Schadenersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder durch das spätere Vorhandensein der Lärmschutzwand entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.

Trotzdem lassen sich auch mit den erforderlichen Optimierungen die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005/1 - wie in den meisten ähnlich gelagerten Fällen - in einigen wenigen kritischen Bereichen nicht für die gesamten Grundstücksflächen erreichen, so daß dort ein Mindestziel verfolgt wird, den ansprechenden Orientierungswert am Tage in den ebenerdigen Außenwohnbereichen (Terrassenfläche) mit einer Toleranz von etwa 1 dB(A) einzuhalten.

Ergänzend zu den festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) werden Maßnahmen der Grundrißgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden im Textteil des Planes Lärmpegelbereiche definiert, für welche die resultierenden Schalldämm-Maße einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Dies betrifft insbesondere alle der B 75 und der Umgehungsstraße zugewandte Gebäudefronten, deren Wände und Fenstern entsprechend schallschützend vorzusehen sind und so im Zusammenwirken mit den festgesetzten straßenbegleitenden aktiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmimmissionen auf das Minimum zu reduzieren.

Für die Abwägung aktiver Maßnahmen (Wall oder Wand) zum Schutz kritischer Bereiche bzw. Situationen gilt *im einzelnen* folgendes:

Gebiet 4:

Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Abschirmungen (vorhandene Leitplanke und südlich anschließender über Straße etwa 1,5 m hoher Knickwall) läßt sich das Mindestdimensionierungsziel der Einhaltung des Tages-Orientierungswertes in den Außenwohnbereichen (55 dB(A) für WA-Festsetzung) nicht erreichen, wenn die Außenwohnbereiche im Südwesten der überbauten Fläche angeordnet werden.

Eine Verlängerung der aktiven Lärmschutzanlage entlang der B 75 außerhalb des Plangeltungsbereiches kommt aus Gesichtspunkten des Landschaftsschutzes und aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, es würden wegen der vorhandenen Allee in diesem Bereich der B75 starke Eingriffe in die schützenswerte Vegetation und wegen der bestehenden Senke zu den Fischteichen erhebliche Eingriffe in die Topographie notwendig.

Eine Fortführung der an der B 75 vorgesehenen Lärmschutzwand um weitere 55 m nach Süden würde für diesen Bereich nur Pegelminderungen von 1 - 2 dB(A) erbringen, eine Einhaltung des Tages-Orientierungswertes wäre mit dieser ergänzenden Maßnahme nicht möglich.

Annehmbare Beurteilungspegel in den ebenerdigen Außenwohnbereichen lassen sich daher mit vertretbarem Aufwand nur für Maßnahmen im Einwirkungsbereich selbst erzielen. Exemplarisch wurde gezeigt, daß für L-förmiger Grundrißgestaltung im Schallschatten von Gebäudeteilen nach Süden ausgerichtete Außenwohnbereiche geschaffen werden können, in denen der Tages-Orientierungswert für WA-Festsetzung von 55 dB(A) überwiegend eingehalten werden kann. Weitere Verbesserungen können mit an die Gebäude anschließenden auch außerhalb der Baugrenzen denkbaren Wänden erzielt werden. Geringfügige Überschreitungen Größenordnung 1 dB(A) - können hingenommen werden.

Gebiet 6:

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen der westlichsten Grundstücke des Gebietes 6 sind zwar Überschreitungen des WR-Orientierungswertes von 50 dB(A) am Tage zu erwarten. Da aber der entsprechende WA-Orientierungswert nicht überschritten wird, werden weitere Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

(vgl. Lärmtechnische Untersuchung, der Anlage 5)

Riegelbebauung entlang der Südumgehung (Gebiete 1 und 2):

Lärmschutz zur geplanten Südumgehung: Es ist vorgesehen die südlicheren Wohnbereiche durch eine Riegelwirkung der geplanten Bebauung entlang der Straße zu erreichen. Die gewählte Lärmschutzlösung erfolgte in Abwägung folgender Fakten:

- nur ein direkt an der Umgehungsstraße liegender Lärmschutz kann auch einen Schutz für die Riegelbebauung selber erreichen. Bei der bereits erfolgten Festlegung der Trasse wäre dies nur unter vollständiger Beseitigung des Knicks mit seinem ausgeprägten Großbaumbestand möglich.
- Eine alternative Verschiebung der Umgehungstraßentrasse nach Norden und Errichtung einer Lärmschutzwand neben nördlich dem Knick hätte neben der unbefriedigenden Gestaltung und Nachteilen für die bestehende Bebauung (geringerer Abstand, starke ungefilterte Reflexion an der neuen Wand nach Norden) für die bereits planfestgestellte Trasse Zusatzkosten und Zeitverzug bedeutet.
- Die notwendigen und nur hier möglichen Erschließungsanbindungen des Plangebietes hätten den aktiven Lärmschutz ohnehin stark geschwächt.
- Der passive Lärmschutz bedeutet für die Riegelbebauung selber nur einen geringen Nachteil, weil seine Ausrichtung die vorteilhafte Orientierung der Aufenthaltsräume der Wohnungen zur straßenabgewandten sonnigen Seite zuläßt, zur Straßenseite also vorzugsweise mit Neben- und Naßräumen usw. gerechnet werden kann.

Eine erste Berechnung ergab, daß zwei Lücken von jeweils 10m in diesem Riegel lediglich eine Erhöhung des Lärmwertes von 1 dB(A) für die südlich des Angers liegende Bebauung bedeutet und die Orientierungswerte der DIN 18005 für das WA in diesem Bereich eingehalten werden können. Deshalb werden in Abwägung mit einem offenen und durchgrüntem Charakter auch des nördlichen Bereiches der Neubausiedlung die beschriebenen Lücken festgesetzt.

Es besteht die Möglichkeit, daß die Bebauung in der zweiten Baureihe zeitlich vor der Riegelbebauung realisiert wird. Der passive Schallschutz in der zweiten Baureihe ist der entsprechenden Ausbreitungssituation anzupassen. Da die Beurteilungspegel in den ebenerdigen (rückwärtigen) Außenwohnbereichen dieser Bebauung durch die Abschirmung durch das eigene Gebäude ausreichend niedrig ausfallen, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen als Ersatz für die möglicherweise zunächst nicht realisierte Riegelbebauung nicht erforderlich.

Die in der Anlage 5 aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes Lübeck. Die umfangreiche

Berechnung der Lärmimmissionen in den Wohngebieten entlang der B 75 geht von den ungünstigsten Lärmwerten (Hochrechnung mit Wachstum auf das Jahr 2015) aus.

2.9 Grünordnung

Der anliegende Grünordnungsplan und sein Erläuterungstext (Anlage 3) führen umfangreich

- die durchgeführte Untersuchung und Bewertung des Bestandes,
- den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung geschützter Landschaftbestandteile
- Gestaltung, Naherholung
- Eingriffe und ihre Kompensation , ihre Bilanzierung und Umsetzung aus.

Zur detaillierteren Betrachtung wird auf die dort getroffenen Erläuterungen verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt eine Auswahl der Vorschläge des Grünordnungsplanes als Satzung fest. Wegen der Beschränkungen auf bodenrechtliche Relevanz muß eine Begrenzung des Umfanges grünordnerischer Festsetzungen rechtlich erforderlichen Maßnahmen bzw. und auf die wesentlichsten Inhalte erfolgen. Eine weitere Umsetzung der Grünordnungsplanung kann ggf. durch andere (z.B. privatrechtliche) Mittel erfolgen.

Gemäß § 17 Abs. 1 Landeswaldgesetz von Schleswig-Holstein ist zur Aufforstung die vorherige formale Genehmigung der Forstbehörde einzuholen.

3 - VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Bargteheide wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sollten die zwei Brunnen des ehemaligen Gärtnereibetriebes Neubert noch vorhanden sein, so sind diese vor Beginn der Erschließung von einer Fachfirma sachgerecht zu verfüllen und rückzubauen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Bargteheide wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Ahrensburg (04102-494550) durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige.- kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke.

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Stadt rechtzeitig.

3.4 Nahwärmeversorgung

Es ist vorgesehen, das Gebiet an die geplante Nahwärmeversorgung anzuschließen. Ein Blockheizkraftwerk wird dabei voraussichtlich auf einem Gelände westlich der B 76 zu liegen kommen und dort weitere Abnehmer versorgen. Die ursprünglich vorgesehene Alternative mit einem Standort innerhalb des Plangebietes wird nicht mehr verfolgt.

Um eine ökologisch sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Betriebsgrundlage zu erhalten, ist ein Anschlußzwang beabsichtigt. Dazu wird die Stadt Bargteheide eine eigene Satzung erlassen, auf dessen Regelungen hier ausdrücklich hingewiesen wird.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM ist insbesondere bei den geplanten Umbauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und / oder Verlegungen ist 6 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen.

4 - ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem von Schmutz und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

Gemäß § 35 LWG sind bei der unteren Wasserbehörde für die Anlagen (Kanalisation) entsprechende Genehmigungen einzuholen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein System von offenen naturnahen Ringgräben abgeleitet und nach Klärung einem Regenrückhaltebecken im Südwesten des Planbereiches zugeführt und westlich der B 75 in den Vorfluter eingeleitet. Zur Bewältigung der Hochwasserspitze wird die bestehende Rohrleitung mitbenutzt. Um eine Schwermetallbelastung der offenen Regenwasserableitungsanlagen zu vermeiden, sind Blechdächer auszuschließen. Dies wird über eine gestalterische Festsetzung bereits erreicht, die eine Pfanne vorschreibt. Der Ausschluß von Zink- und Kupfer-Rinnen (übliche Baustoffe) hingegen erscheint nach Sichtung des Marktes und mangels gestalterisch befriedigender Alternativen (Plastikrinnen) als ungewollte Härte.

Das Regenrückhaltebecken wird ebenfalls als Löschwasserreservoir genutzt werden.

Die wasserrechtlichen Anträge gemäß § 7 WHG und § 35 LWG sind rechtzeitig vor Baubeginn der Wasserbehörde einzureichen. Erst wenn erlaubnisfähige Entwässerungsanlagen vorliegen, gilt die Erschließung als gesichert. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur

Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Stormarn vorzulegen. Die Ausbauplanung der Regenwasserklärung, -versickerung, -rückhaltung und Ableitung wird derart ingenieurmäßig durchgeplant, daß eine Schädigung von Anliegern unterhalb des Neubaugebietes nicht zu erwarten ist.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Bargteheide ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Der entsprechende rechnerische Nachweis wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen erstellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf den Erlaß vom 17.01.79, Az.: IV 350b-166.30, des Innenministers sowie des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hingewiesen.

4.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist im Kreis Stormarn durch eine Satzung geregelt.

5 - TRINKWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der vorgesehenen "erweiterten Zone", Schutzzone III des zukünftigen Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe vom 24.06.1986 sind anzuwenden.

6 - MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUNDES UND BODENS

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Neubaugebiet für den Bau der Wohnstraßen- und -wegerschließung, für die Anlage der Grünflächen und des Schallschutzes erforderlich.

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§§ 45ff, 80ff u. 85ff BauGB) Anwendung.

7 - ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Bargteheide entstehenden Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB) für den Erwerb und die Freilegung und Herstellung der Flächen für Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung.

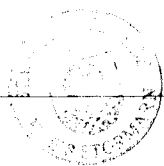
Erschließungsstraßen

einschl. Park- und Stellplatzanlagen ca.:DM

Öffentliche Grünfläche, mit Regenrückhaltebecken,
Ausgleichsflächen mit Anpflanzungen,
Aufforstungen und Neuanlage der Gewässer

ca.:DM

Die Kosten werden im Rahmen der erstmaligen Herstellung durch einen Erschließungsträger übernommen.



7.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Die Kanalkosten werden von der Stadt bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Erschließungs- und Bauträger übernommen und obliegen in der Unterhaltung einer privatrechtlichen Vereinbarung (s. dazu die Aufschlüsselung der Maßnahmen in der Erläuterung zum Grünordnungsplan).

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bargtheides
am 24. SEP. 1997 gebilligt.

Bargteheide, den 23. MRZ. 1998



Misch
Der Bürgermeister