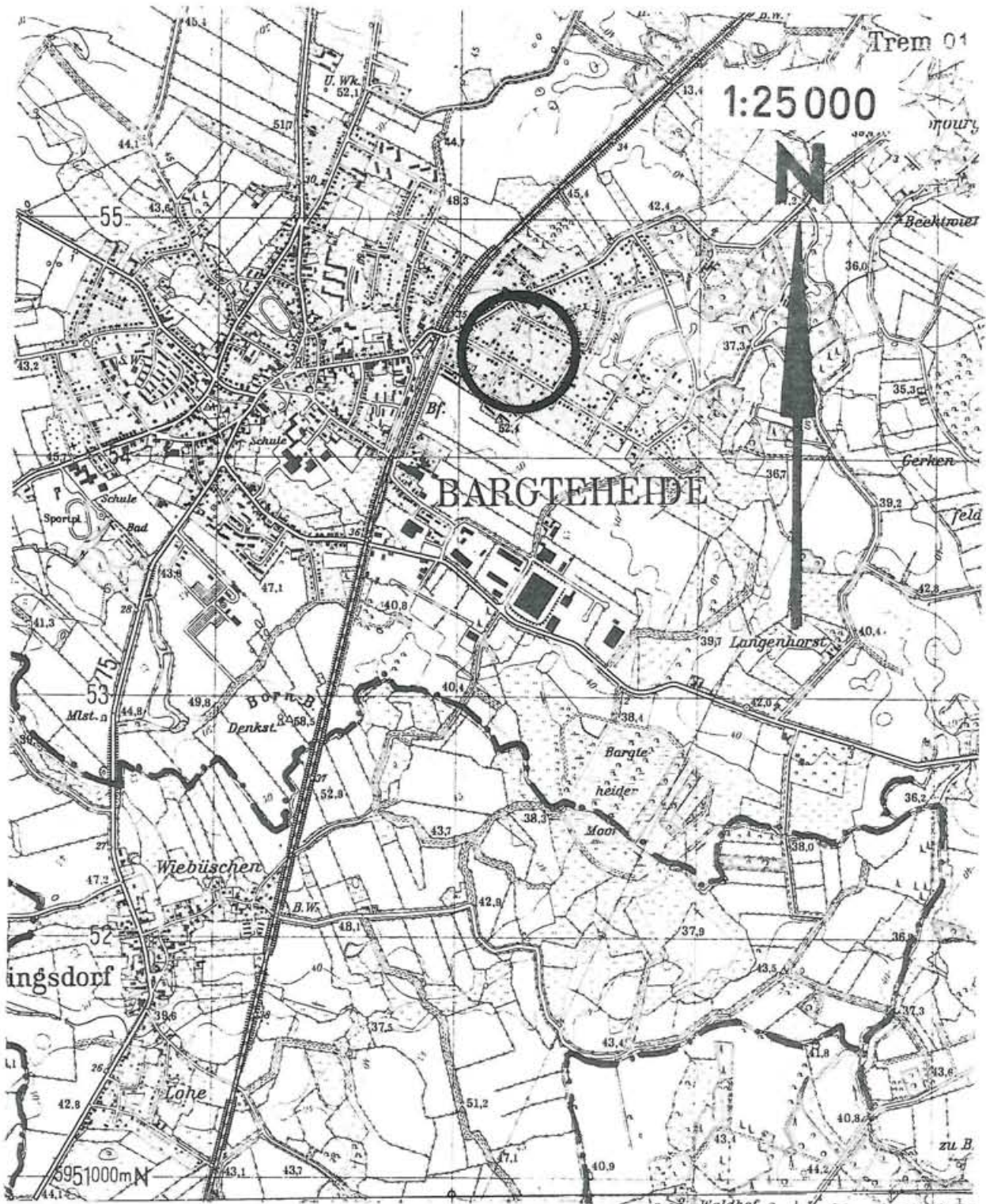


Gebiet: Teilbereich I: Baublock zwischen den Straßen Tremsbütteler Weg,
Birkenweg, Hoppensack und Struhbarg
Teilbereich II: Ausgleichsfläche nordwestlich Tremsbütteler Weg, tlw. Flurstück 70/2

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 südöstlich des Tremsbütteler Weges und am Struhbarg haben Interesse bekundet, die Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen zu bebauen. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine innere Entwicklung städtebaulich überprüft und in einem Teilbereich 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 vorhandene Gebietsstruktur deutlich. Dies führt dazu, daß ein großer Teilbereich zunächst nicht verdichtet werden soll, um den Villencharakter zu dokumentieren und einen Freiraum für Arten und Lebensgemeinschaften zu erhalten.

Dem Bebauungsplan Nr. 24 liegt zusammen mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 22b sowie der Neuaufrstellung des B-Planes Nr. 23 ein zusammenhängendes städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde. Die Stadt betreibt die Aufstellung bzw. Neuaufrstellung dieser Planungen parallel. Durch die Planung wird überprüft, inwieweit eine innere Verdichtung dieses Stadtbereiches möglich ist, wie der vorhandene großzügige Villencharakter berücksichtigt werden kann und welche Erschließungsformen vorgesehen werden können. Daneben werden die Ausgleichsmaßnahmen an sinnvoller 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 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 Wohnbaufläche 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,
Hoppensack und Struhbarg**

Teilbereich II:

**Ausgleichsfläche ca. 250 m nordwestlich des Tremsbütteler Weges;
Teilstück des Flurstücks 70/2**

Das Plangebiet ist insgesamt rund 8,2 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 Geltungsbereich wird für den Teilbereich I wie folgt begrenzt:

im Nordwesten:	südöstliche Straßenbegrenzungslinie des Tremsbütteler Weges
im Nordosten:	südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Birkenweges
im Südosten:	nordwestliche Straßenbegrenzungslinie Hoppensack
im Südwesten:	südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Struhbarg

Im Teilbereich II liegt die Ausgleichsfläche nordwestlich des Tremsbütteler Weges auf dem Flurstück 70/2. Die Fläche ist rund 0,25 ha groß.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet liegt in einem stadthistorisch 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 und Hoppensack 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu forcieren.

Das gewählte städtebauliche Konzept sieht eine Möglichkeit zur abschnittsweisen Erschließung der hinteren Baugrundstücke vor. Vom Hoppensack aus führt eine Stichstraße bis in Höhe der Anlieger mit konkreten Bauwünschen. Von hier aus ist eine spätere Erweiterung über eine Erschließungsstrasse im rückwärtigen Bereich der Grundstücke am Struhbarg und am Birkenweg möglich. Vor dem Hintergrund der Funktion Bargteheides als Unterzentrum, dem nach wie vor dringendem Wohnbedarf, gekoppelt mit der Empfehlung des Innenministers zur bevorzugten Verdichtung von bereits besiedelten Flächen, wird diese städtebauliche Konzeption favorisiert.

Ziel ist es, die städtebauliche Absicht einer abschnittsweisen Nachverdichtung zu dokumentieren. Aufgrund der sinnvollen Realisierbarkeit dieser Verdichtung wird zunächst nur ein Teilbereich einbezogen. Die Durchsetzung einer weitergehenden Erschließung, gegen den Willen der meisten Anlieger, ist nicht beabsichtigt. Der hintere Gartenbereich der nordwestlichen Grundstücke 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.

Als Art der baulichen Nutzung werden allgemeine Wohngebiete 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 bzw. Dienstleistungsunternehmen / Freiberufler vorhanden sind. Durch eine Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches soll das Wohnen innerhalb des Gebietes gefördert werden, andere untergeordnete Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen, können sich entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den tatsächlich genutzten Werten und lehnt sich den benachbarten Grundstücken an. Die Grundflächenzahl wird zwischen 0,13 und 0,25 festgesetzt. Im II-geschossigen Plangebiet wird eine Geschoßflächenzahl zwischen 0,21 und 0,35 vorgesehen. Diese Werte entsprechen im Straßenrandbereich in der Regel einer Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§34 BauGB).

Die Anordnung der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Tiefe der Grundstücke. Dabei soll eine weiterhin locker angeordnete Einzelhausbebauung erhalten werden. Dadurch entsteht auf den tiefen Baugrundstücken entlang des Tremsbütteler Weges, des Birkenweges und des Struhbarg eine weitere Bebauungsmöglichkeit. Die bisher massiv nutzbare Straßenrandbebauung wird deutlich auf die vorhandene Bebauung abgestellt. Die solitäre Wirkung der Stadtvillen wird dadurch dokumentiert. Eine Überformung durch unmaßstäbliche Anbauten/Neubauten soll vermieden werden. Neue Grundstücksgrößen zwischen 450 und knapp 800 qm für die hinteren Neubaubereiche werden möglich.

In Verbindung mit dem zu erhaltenden Baumbestand, der eingeschränkten offenen Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser sind zulässig) 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 für die Grundstücke am Tremsbütteler Weg mit einer Mindestgröße von 650 qm festgesetzt. Der Charakter des Stadtquartiers wird auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen von zwei je Wohngebäude im eingeschossigen Bereich und vier im zweigeschossigen Bereich unterstrichen. Größere Mehrfamilienhäuser sind in diesem Gebiet nicht vorhanden und stellen eine untypische bauliche Verdichtung dar. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird solch einer Tendenz entgegengewirkt.

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, Hoppensack und Struhbarg) erschlossen. Die Kreisstraße Tremsbütteler Weg dient regionalen Verkehrsansprüchen, die übrigen Verkehrswege sind Gemeindestraßen lediglich mit Anliegerfunktion.

Im Rahmen der Vorentwurfsausarbeitung wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Die Idee zahlreicher zusammengelegter Anliegerwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) wird für diesen Bebauungsblock nicht verfolgt, da an die Straße Struhbarg die weitere Anbindung von Baugrundstücken und Einzelzufahrten aus gestalterischen Gründen nicht erfolgen soll. Hier sollten zwei kleine eigenständige Baugebiete innerhalb des Baublocks entstehen die einmal an die Straße Struhbarg und zum anderen an die Straße Hoppensack angebunden werden. Im Zuge der Beteiligung der betroffenen Bürger wurde eine weitere Reduzierung der Bauabsichten zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt. Das Baugebiet am Struhbarg entfällt vollständig, das Baugebiet am Hoppensack wird auf die bauwilligen Grundstücke reduziert. Im hinteren Bereich der Flurstücke am Struhbarg wird ein Freihaltebereich festgesetzt, um eventuell späteren Erschließungsabsichten Raum zu lassen.

Diese Konzeption soll eine zusammenhängende Erschließung und Bebauung für das neu entstehende Baugebiet ermöglichen. Die räumliche Trennung zu der historisch entstandenen Straßenrandbebauung wird durch die Eigenständigkeit der Erschließung sowie durch lineare Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen unterstützt.

Die Erschließungsstraße vom Hoppensack wird mit einer Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ausgestattet. Hier schließt sich der linear über die Grundstücke geführte

Freihaltebereich von ca. 24 m Breite mit der Option späterer Erschließungsabsichten an. Für das neue Baugebiet mit ca. 9 neuen Baugrundstücken wurde ein Bedarf von 2 - 3 öffentlichen Stellplätzen ermittelt. Fünf öffentliche Stellplätze werden im Bereich der Erschließungsstraße angeordnet. Dies birgt eine Reserve für spätere Erweiterungen. Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, so daß eine Nutzung als Spielstraße ermöglicht wird.

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 Biotopschutspotentials wird den Gärten der Villengrundstücke am Tremsbütteler Weg eine geringe Wertigkeit als Lebensraum und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Lebensbedingungen zugeschrieben. Abweichend davon sind die Grundstücke am Struhbarg, die bisher keine Bebauung aufweisen (Flurstücke 322/10 und 246/10) als Flächen mit einer Bedeutung für den allgemeinen Artenschutz beurteilt worden, so daß ihnen eine mittlere Wertigkeit als Lebensraum und eine mittlere Empfindlichkeit zugewiesen wird. Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild werden für das Plangebiet die einseitigen Alleen am Birkenweg und am Hoppensack und die beidseitigen Alleen am Tremsbütteler Weg und Struhbarg 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 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.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt den Bebauungsblock zwischen Struhbarg, Tremsbütteler Weg, Birkenweg und Hoppensack. Von den vier das Gebiet umgrenzenden Straßenzügen liegt nur die Straße "Struhbarg" innerhalb der Plangebietsgrenzen. Die Größe des Bearbeitungsgebietes beträgt ca. 8,2 ha.

An der Kreisstraße Tremsbütteler Weg und am Struhbarg findet man jeweils eine beidseitige Allee. Die Straßen Birkenweg und Hoppensack werden dagegen nur an einer Seite von Bäumen begleitet. Sowohl der Birkenweg als auch der Hoppensack weisen im Vergleich zum Tremsbütteler Weg und zum Struhbarg ein gering dimensioniertes Straßenprofil auf, sie dienen im wesentlichen der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete. Die Verkehrsbelastung ist relativ gering.

Die Bebauung im Gebiet besteht aus Einzel- und Doppelhäusern unterschiedlicher Ausprägung.

Entlang des Birkenwegs und des Hoppensack besteht die Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, die dort ab den 50er Jahren entstanden sind. Die schmalen, aber fast bis zu 80 m tiefen Grundstücke am Birkenweg haben eine Größe zwischen 1.150 und 1.350 qm. Die Grundstücke im Bereich Birkenweg Nr. 2 bis 10 sind aufgrund einer schon bestehenden rückwärtigen Bebauung entsprechend kleiner. Die Grundstücke am Hoppensack haben eine geringere Tiefe und liegen überwiegend zwischen 600 und 950 qm. Die Gärten am Birkenweg und Hoppensack werden noch in weiten Teilen für den Gemüse- und Obstanbau, daneben aber auch als Ziergärten genutzt.

Bei den Gebäuden am Tremsbütteler Weg und am Struhbarg handelt es sich überwiegend um Stadthäuser bzw. Villen der Jahrhundertwende, vereinzelt findet man auch Gebäude jüngerer Entstehungsdatums. In diesem Teilbereich liegen die Grundstücksgrößen zwischen 1.000 und 1.100 qm. Die Gärten werden hier ebenfalls in einer Kombination aus Nutz- und Ziergärten genutzt. Die Villengrundstücke im weiteren Kreuzungsbereich von Tremsbütteler Weg und Struhbarg haben im Verhältnis kleine Grundstücke von 700 bis 1.350 qm, so daß man hier vor allem intensiv gepflegte Ziergärten vorfindet. Die Villengrundstücke am Struhbarg umfassen dagegen, bei einer Tiefe von bis zu 120 m, größtenteils 1.700 bis 1.900 qm. Durch die Zusammenlegung von Flurstücken gibt es aber auch Grundstücke mit einer Größe von bis zu 3.900 qm. Vor allem in diesen eher extensiv gepflegten "alten Villengärten" findet man auch den erhaltenswerten Baumbestand.

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 baulichen 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 hat eine Größe von rund 2.550 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 Aus-

gleichsfläche bietet sich im räumlich funktionalen Zusammenhang, auch unter Berücksichtigung der großräumigen Planungskonzeption der Stadt (die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 22b (nördlich Tremsbütteler Weg) sowie Neuaufstellung des Bebauungsplanes 23 (nordöstlich 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 dem B 24 zugeordnete Ausgleichsfläche beinhaltet zwei größere Maßnahmenkomplexe, zum einen die Anpflanzung eines Feldgehölzes mit feuchtem Übergangsbereich zu dem eigenständig geplanten Überschwemmungsbereich einer Regenrückhaltung, zum anderen eine Gewässersanierung mit naturnaher Umgestaltung und Saumbepflanzung. Letztere Maßnahme ist nach § 31 WHG genehmigungspflichtig. Es wird auf die frühzeitige Absprache mit dem Gewässerpflegeverband Grootbek hingewiesen.

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. Empfohlen werden Dach- und Fassadenbegrünungen, insbesondere auch für Hauptgebäude.

In bezug auf den Wasserhaushalt sind neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Aussagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken und zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Wegeaufbauten erarbeitet worden. Von einer Festsetzung der Versickerung auf den Baugrundstücken wird Abstand genommen, da die ermittelten Bodenverhältnisse dies aller Voraussicht nach nicht zulassen. Es wird eine Ableitung in eine gebietsnahe Regenrückhaltung vorgesehen.

Im Rahmen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für vorhandene Gehölze sowie Aussagen zur Qualität anzupflanzender Gehölze, wie Arten und Größenangaben, gemacht worden. Dies ist aus Gründen der Ortsgestaltung nach § 1(5) 4 BauGB erforderlich, um eine möglichst frühzeitige Raumwirkung der Einzelbäume zu erreichen, die in Abhängigkeit zur Pflanzengröße steht.

Durch die Entscheidung, nur einen kleinen Bereich des Innenblocks nachzuverdichten, wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wesentlich weniger als es der Vorentwurf vorsah beeinträchtigt. Wird eine weitergehende bauliche Verdichtung angestrebt, geht die Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verloren und eine entsprechende Neufassung der Bilanzierung und Erweiterung der Ausgleichsfläche wird erforderlich.

Diese Regelungen sind, soweit möglich, in den B-Plan übernommen worden.

Seit 1984 ist in der Stadt Bargteheide eine Baumschutzsatzung in Kraft, nach der erhaltenswerte Bäume weder entfernt, noch zerstört, beschädigt oder verändert werden dürfen. Der Geltungsbereich umfaßt den besiedelten Bereich Bargteheides. Die Satzung 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 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 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 (Gebäudefronten mit einer Ausrichtung nach Nordwesten) festgesetzt worden. Zu anderen Seiten ausgerichtete Gebäudefronten sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Schutzfestsetzungen sind aufgrund der Anforderungen aus dem Wärmeschutz nicht erforderlich. 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 in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde den Umfang der erforderlichen Maßnahmen am Regenwassersystem, eine Berücksichtigung der wasserrechtlichen Schritte erfolgt.

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

Das **Fernmeldenetz** 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 drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen, schriftlich zu benachrichtigen (Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Herrmann-Büssow-Straße 6-8, 23843 Bad Oldesloe, Tel. 04531-17 65-11).

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

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

4. Kosten für Erschließung und Ausgleich

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Für die bebauten Bereiche erscheint ein zusätzlicher Erschließungsaufwand nicht erforderlich. Für die neue Bebauung mit Erschließung vom Hoppensack an werden die Erschließungskosten sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den neuen Baugrundstücken zugeordnet.

5. Billigung der Begründung

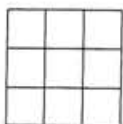
Die Begründung zum B-Plan 24 der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in den Sitzungen am 4. März 1998 sowie am 4. Juni 1998 gebilligt.

Bargteheide, 24. Sep. 1998

* und 24.3.99


Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADT PLANUNG


DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT